

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

NN. R.G.E. 1014/2019 – 1275/2021

Esecutato:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO A:** Appartamento - Milano, via Val Trompia n. 9

**LOTTO B:** Box Auto - Novate Milanese (MI), via Val Lagarina s.n.c



### **Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti**

iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233  
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO – Via Filippo Argelati n.30-B

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode giudiziario: Avv. Alessandro Lombardini  
Perito: Ing. Ugo Paglietti



---

**INDICE SINTETICO**

---

**RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:**

**I beni pignorati consistono in:**

**LOTTO A**

**Dati Catastali**

Bene in Milano, via Val Trompia 9

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 10, particella 30, subalterno 19

**Stato occupativo**

Il bene risulta occupato da terzi senza titolo

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 140.000,00

da occupato: € 112.000,00

---

**LOTTO B**

**Dati Catastali**

Bene in Novate Milanese, via Val Lagarina snc

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 21, particella 97, subalterno 14

**Stato occupativo**

Il bene risulta occupato da terzi senza titolo

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 13.500,00

da occupato: € 10.800,00

---



## INDICE:

INDICE SINTETICO.....	1
DENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	3

### LOTTO A

A1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A.....	4
A2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	5
A3. STATO OCCUPATIVO .....	7
A4. PROVENIENZA .....	7
A5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	7
A6. CONDOMINIO .....	8
A7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	8
A8. CONSISTENZA .....	9
A9. STIMA .....	10
A10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	11
A11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	11
A12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	11

### LOTTO B

B1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B.....	12
B2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	13
B3. STATO OCCUPATIVO .....	14
B4. PROVENIENZA .....	15
B5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	15
B6. CONDOMINIO .....	16
B7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	16
B8. CONSISTENZA .....	16
B9. STIMA .....	17
B10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	18
B11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	19
B12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	19

13. RIEBILOGO LOTTI .....	19
---------------------------	----

ALLEGATI – LOTTO A.....	19
-------------------------	----

ALLEGATI – LOTTO B.....	19
-------------------------	----



## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### LOTTO A

**Appartamento** sito in Milano(MI), via Val Trompia n. 9, al piano primo di un maggiore fabbricato di 4 piani.

**Composto da:** ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere da letto, disimpegno, bagno e un balcone oltre una soffitta al piano quarto.

**Superficie commerciale : mq 108,00.**

**Identificato in Catasto al:** Foglio 10, Mappale 30, Sub. 19, del NCEU del Comune di Milano(MI).

### LOTTO B

**Box auto** sito in Novate Milanese (MI), via Val Lagarina s.n.c., al piano primo interrato di un'area verde.

**Composto da:** box auto al piano primo interrato.

**Superficie commerciale lorda: mq 16,00.**

**Identificato in Catasto al:** Foglio 21, Mappale 97, Sub. 14, del NCEU del Comune di Novate Milanese(MI).

### UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI



**FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione dei beni pignorati.**





## LOTTO A

Appartamento sito in via Val Trompia 9 - Milano

### A1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A

#### A1.1. Descrizione del bene

**Appartamento** sito in Comune di Milano, via Val trompia n.9, al piano primo di un maggiore fabbricato di 4 piani.

**Composto da:** ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere da letto, disimpegno, bagno e un balcone oltre una soffitta al piano quarto.

**Superficie commerciale lorda: mq 108,00.**



**FIGURA 1A -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.**

#### A1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà superficaria dell'immobile di Han Shishi (esecutata).



### **A1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. A2a)**

Intestati: La proprietà del bene è intestata per intero a [ ] (esecutata).

dati identificativi: **fg. 10 part. 30 sub. 19.**

dati classamento: Cat A/3; classe 3, rendita catastale 738,53 €, consistenza vani 6,5, superficie totale mq 114.

Indirizzo: Via Val Trompia n. 9.

Dati derivanti da: aggiornamento del 9/11/2015.

### **A1.4. Coerenze**

dell'appartamento: Cortile comune, via Val Lagarina, via Val Trompia, altra unità immobiliare, scala condominiale.

### **A1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nessuna.

## **A2 DESCRIZIONE DEL BENE**

### **A2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano.

Fascia/zona: suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO.

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: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 10 mt fermata Bus 40.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 500 mt autostrada A4 Torino-Trieste.

### **A2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. A1)**

Edificio composto da quattro piani fuori terra costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in intonaco verniciato colore rosso pompeiano;
- accesso: Portone vetrato in alluminio nero;
- scala interna: a rampe in pezzi di pietra levigata e gradini tipo travertino;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Discrete;



### A2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. A1)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere da letto, disimpegno, bagno e un balcone oltre un vano pertinenziale di soffitta posto al piano quarto.



Foto A– Veduta del soggiorno; Foto B –Veduta della cucina; Foto C –Veduta del bagno.

#### Appartamento:

- esposizione: tripla, a nord, ovest e sud;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e cucina;
- pavimenti: normalmente in parquet;
- infissi esterni: in alluminio con vetro camera dotate di avvolgibili;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: a soffietto;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale a radiatori;
- acqua calda sanitaria: non verificato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, doccia;
- impianto di condizionamento: non verificato;
- altezza dei locali: fino a m. 2,85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

### A2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale suburbana , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti posto tra l'ospedale Sacco e la fermata della Metro Quarto Oggiaro.

**A2.5. Certificazioni energetiche:** Non risulta alcuna certificazione energetica.

**A2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:** Non risulta alcuna certificazione.

**A2.7. Certificazioni di idoneità statica:** Non risulta alcuna certificazione.



### A3 STATO OCCUPATIVO

#### A3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il bene risultava occupato senza titolo.

#### Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

### A4 PROVENIENZA

#### A4.1. Attuale proprietario

\_\_\_\_\_ (esecutato) proprietaria, dal 9/11/2010 al 18/06/2019 in forza di atto notaio Bellezza Maria di Milano del 9/11/2010 rep. 75347/8350, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 19/11/2010 ai nn. 69244/44938.

#### A4.2. Precedenti proprietari

- \_\_\_\_\_ proprietari, dal 18/12/2007 al 9/11/2010 in forza dell'atto amministrativo di certificato di denunciata successione) del 3/10/2008 rep. 2246/2008/8 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 13/10/2008 ai nn. 75391/52580, e dell'atto di accettazione tacita di eredità del 9/11/2010 rep. 75347/8350 notaio Bellezza Maria di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 19/11/2010 ai nn. 69245/44939.
- \_\_\_\_\_ proprietario, dal 22/06/1984 al 18/12/2007 in forza di scrittura privata in autentica a firma del notaio Pentangelo Lucio di Milano del 2/06/1984 rep. 61704, registrata a Milano in data 4/07/1984 al n. 40903.

### A5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Ssa Francesca Romina Giordano Notaio in Milano alla data del 6 agosto 2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. A5)** alla data del 26 marzo 2022 si evince:

#### A5.1. 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.

#### A5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** a favore della **Unicredit spa**, contro \_\_\_\_\_ (esecutata), iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. Il., in data 19/11/2010 ai nn. 69246/14655.

- **Pignoramenti**





**Pignoramento** a favore del **Condominio via Val trompia 9/19**, contro [redacted] (esecutata), trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. in data 25/7/2019 ai nn. 58853/40033

- **Altre trascrizioni**  
Nessuna.

### **A5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

## **A6 CONDOMINIO**

L'immobile in questione è amministrato dalla Dott.ssa De Ceglie Nadia (Associato ANACI n. 17168) con studio a Rho in via M.K. Gandhi 29. La centrale termica è amministrata dalla Progest Casa di Carminati con studio a Bollate in via VI Novembre 92/R. Essi hanno fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 26,98;

Millesimi di riscaldamento: 6 carati su un totale 6072 carati.

### **A6.1. Spese di gestione condominiale**

La gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre;

La gestione della caldaia va dal 01 giugno al 31 maggio

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020: € 1.334,79

Spese ordinarie annue di gestione caldaia 2020: € 1.234,42

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021: € 1.565,28

Spese ordinarie annue di gestione caldaia 2021: € 1.394,30

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: € 2.900,07

Spese gestione caldaia non pagate negli ultimi due anni: € 2.628,72

Debito dell'esecutato per spese condominiali totale al 31/12/2022: € 15.700,25

Debito dell'esecutato per spese condominiali totale al 31/12/2022: € 3.959,25

Eventuali spese straordinarie già deliberate: pratiche per verifica fattibilità superbonus

Cause in corso: pratiche legali per recupero quote morosi.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna

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

**A6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non rilevati

**A6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

## **A7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

L'immobile è stato realizzato prima del primo settembre 1967. Lo stato di fatto del fabbricato è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale (vedasi fig. 2A) in quanto la stessa non riporta nel dettaglio il vano soffita (della quale deve essere verificata l'effettiva esistenza e consistenza) e nell'appartamento sono state eseguite avvenute modifiche di opere interne consistente nella rimozione delle spallette della parete che separa l'ingresso dal soggiorno, la creazione di un vano cabina armadio con l'eliminazione dal solo lato interno di un vano porta finestra nella camera in fondo al corridoio a sinistra di fronte al bagno. Tali opere



consistono in modifiche di opere interne che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono l'adeguamento urbanistico-catastale, e comportano una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune di Milano, secondo quanto previsto dalla L.R 23 del 1985. Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 2.500,00 euro per pratiche edilizie-catastali, e quindi per un totale complessivo di 3.500,00 euro.

- **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:** nessuna

**A6.4. Conformità edilizia:** Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme.

**A6.5. Conformità catastale:** Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme.

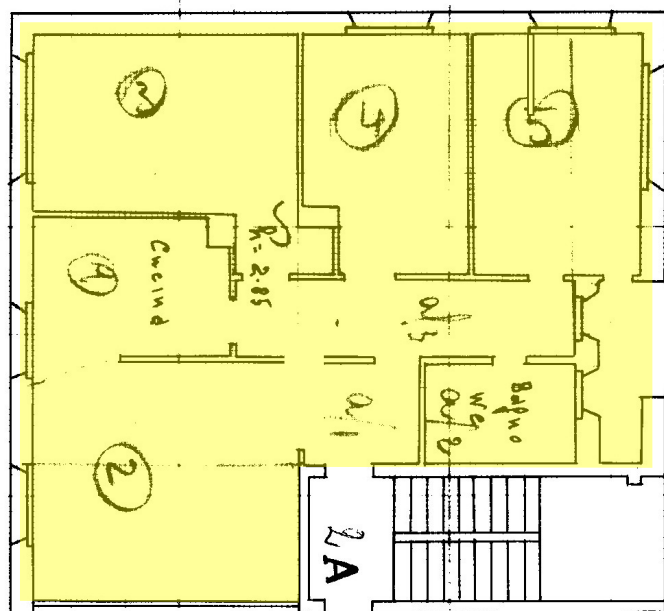
## A8 CONSISTENZA

### A7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	106,9	100%	106,9
balcone	mq.	4,0	20%	0,8
soffitta	mq.	1,3	20%	0,3
		<b>112,2</b>		<b>108,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

PIANO PRIMO



**FIGURA 2A – Planimetria dell'appartamento (evidenziato in giallo)  
sito in via Val Trompia n. 9, Milano -.**



## A9 STIMA

### A8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed 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.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### A8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021 – zona E8 – Suburbana/QUARTOOGGIARO, SACCO che dà quotazioni da 1.400 Euro/mq a 1.650 Euro/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Abitazione di tipo economico in normale Stato conservativo.

Valore mercato prezzo min. 1400 / prezzo max. 1650(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,3 / prezzo max. 5,3(Euro/mq x mese)

### A8.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	108,0	€ 1.400,00	€ 151.200,00
				<b>€ 151.200,00</b>

### A8.4. 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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



• <b>VALORE LOTTO</b>	€ 151.200,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.560,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 140.140,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 140.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 112.000,00

**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 corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### **A10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Omissis/immobile non locato

#### **A11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

L'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

#### **A12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Al momento non risulta essere identificabile il vano soffitta posta al piano 4° ed indicato nella planimetria catastale con una piccola nota in basso a sinistra e richiamato nell'atto di compravendita. Non si esclude che detto vano sia stato ceduto a terzi. Tuttavia l'effettiva consistenza di detta soffitta non incide sul valore del bene in quanto la differenza di valore, tra il bene con o senza soffitta, ricade ampiamente nell'aleatorietà di stima considerati anche i costi per la verifica della stessa e i successivi interventi.





## LOTTO B

Box Auto in via Val Lagarina – Novate Milanese (MI)

### B1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B

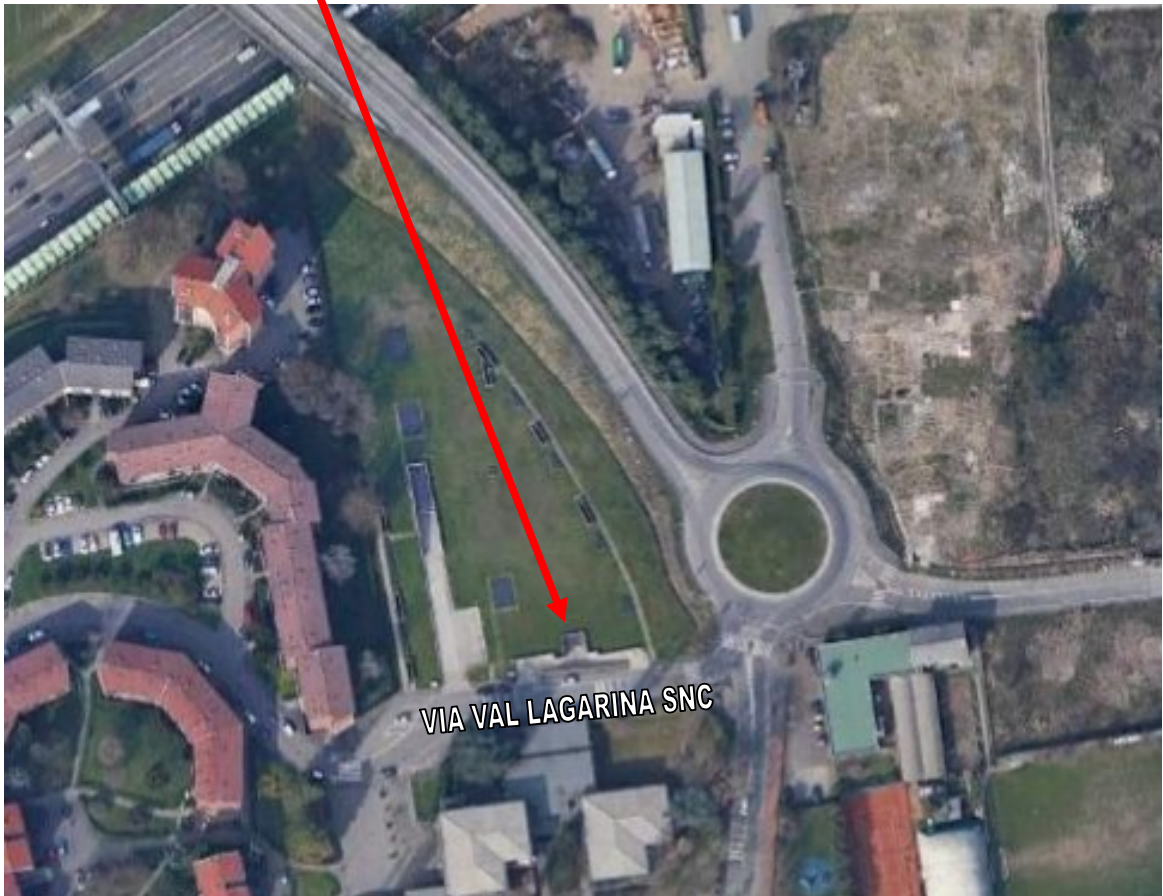
#### B1.1. Descrizione del bene

Box Auto Novate Milanese (MI), via Val Lagarina snc, al piano primo interrato.

Composto da: Box auto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di: **mq 16,00.**

**BENE PIGNORATO**



**FIGURA 1B -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.**

#### B1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà superficaria dell'immobile di Han Shishi (esecutata).



**B1.3. Identificati al catasto Fabb.ati del Comune di Novate Milanese come segue: (all. B2a)**

Intestati: La proprietà del bene è intestata per intero a [ ] (esecutata).

dati identificativi: **fg. 21 part. 97 sub. 14.**

dati classamento: Cat C/6; classe 3, rendita catastale 44,16 €, consistenza 16 mq.

Indirizzo: Via Vialba snc – Novate Milanese.

Dati derivanti da: aggiornamento del 9/11/2015.

**B1.4. Coerenze**

Del box: Corsello, altro box, via Val Lagarina, altro box.

**B1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nella il bene visura viene indicato sito in via Vialba mentre in realtà si trova nella vicina via val Lagarina snc come indicato nella planimetria catastale.

**B2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**B2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Novate Milanese (MI).

Fascia/zona: periferica/PERIFERIA.

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: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 500 mt fermata Bus 40 .

Collegamento alla rete autostradale: a circa 150 mt autostrada A4 Torino-Trieste.

**B2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. B1)**

Edificio interrato realizzato nel 2001.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: il Locale è interrato;
- accesso: cancellata in ferro grigio;
- condizioni generali dello stabile: Discrete;



### B2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. B1)

Box Auto sito al piano primo interrato di un area verde. Esso sviluppa una superficie commerciale di: **mq 16,00**



Foto D– Veduta del esterna del BOX;



Foto E –Veduta interna del BOX

#### Box:

- esposizione: singola a nord;
- pareti: Blocchi di calcestruzzo;
- pavimenti: boiaccia di cemento;
- porta d'accesso: basculante in lamiera;
- imp. elettrico: esterno;
- imp. termico: assente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,40 circa;
- condizioni generali del Box: discrete.

### B2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale periferica , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti posto tra l'ospedale Sacco e la fermata della Metro Quarto Oggiaro.

**B2.5. Certificazioni energetiche:** Non rilevata.

**B2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:** Non rilevata.

**B2.7. Certificazioni di idoneità statica:** Non rilevata.

## B3 STATO OCCUPATIVO

### B3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il bene risultava occupato senza titolo.

#### **Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.



## B4 PROVENIENZA

### B4.1. Attuali proprietari

[redacted] (esecutato) proprietaria, dal 9/11/2010 al 18/06/2019 in forza di atto notaio Bellezza Maria di Milano del 9/11/2010 rep. 75347/8350, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 19/11/2010 ai nn. 141654/83780\*.

### B4.2. Precedenti proprietari

- [redacted] i proprietari, dal 18/12/2007 al 9/11/2010 in forza dell'atto amministrativo di certificato di denunciata successione) del 3/10/2008 rep. 2246/2008/8 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 13/10/2008 rep. 93855/56482, e dell'atto di accettazione tacita di eredità del 9/11/2010 notaio Bellezza Maria di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 9/11/2010 ai nn.141655/83781.
- [redacted] proprietario, dal 8/10/2002 al 18/12/2007 in forza di atto di compravendita in autentica a firma del notaio Morsello Sallvo di Bollate(MI) del 8/10/2002 rep. 42340, registrata a Milano in data 24/10/2002 al n. 133005/77461.
- [redacted] proprietario, dal 22/12/1997 al 8/10/2002 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Miserocchi Luigi Augusto di Milano del 22/12/1997 rep. 64625, registrata a Milano in data 30/12/1997 al n. 99556/72726.

**\*NOTE:** esiste un vincolo di pertinenzialità tra l'autorimessa e l'unità abitativa ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della legge n. 122 del 24 marzo.

## B5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 3 gennaio 2012, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. B5**)) alla data del 24 gennaio 2022 si evince:

### B5.1. 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.

### B5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**  
**Ipoteca volontaria** a favore della **Unicredit spa**, contro [redacted] (esecutata), iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II., in data 19/11/2010 ai nn. 141656/33441.
- **Pignoramenti**  
**Pignoramento** a favore di **Unicredit spa**, contro [redacted] (esecutata), trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 29/12/2021 ai nn. 187446/127896.
- **Altre trascrizioni:** nessuna.





**B5.3. Eventuali note/osservazioni:** \_nessuna

## B6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato dallo Studio Todeschini con studio a Bollate (MI) in via IV Novembre 92/Edificio M, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 6;

### B6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va dal 01/03/2021 al 01/03/2022;

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021/2022: € 180,93

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: € 361,86

Spese condominiali non pagate al 21 /03/2022: € 634,57

Eventuali spese straordinarie già deliberate: 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 dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui 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.

**B6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non rilevati

**B6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

## B7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stato realizzato a seguito di Denunci di Inizio Attività presentato al comune di Novate Milanese in data 26 febbraio 2001 protocollo n. 6031 – pratica edilizia D/23/2001.

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

- **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:** DIA 23/2001

**B6.4. Conformità edilizia:** Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

**B6.5. Conformità catastale:** Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

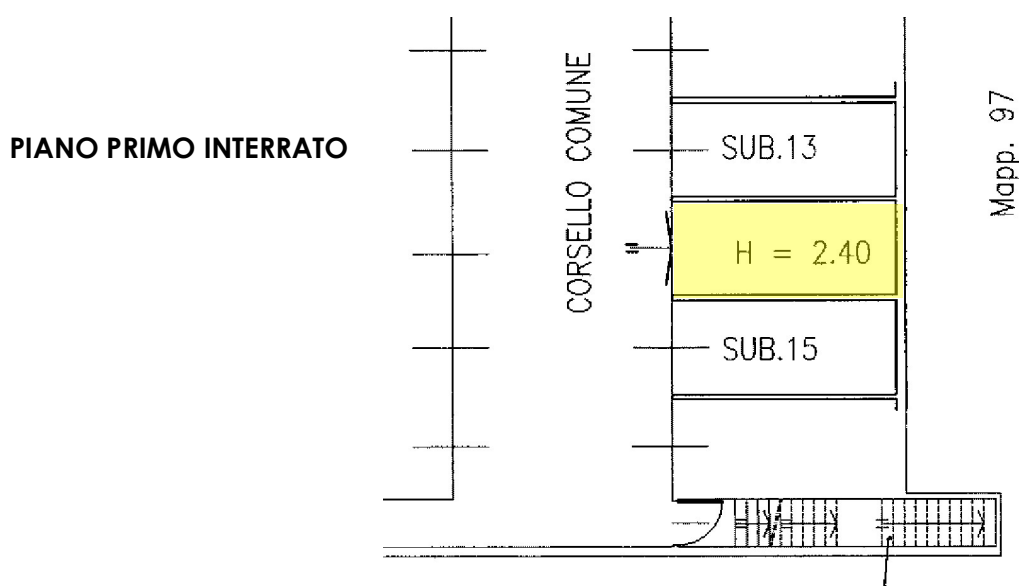
## B8 CONSISTENZA

### B7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva 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:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq.	16,0	100%	16,0
		<b>16,0</b> mq. lordi		<b>16,0</b> mq. commerciali



**FIGURA 2B – Planimetria del Box Auto (evidenziati in giallo) sito in Via Val Lagarina snc Novate Milanese (MI).**

## B9 STIMA

### B8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed 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.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



## B8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021 – zona D1 – Periferica/Periferia che dà quotazioni da 900 Euro/mq a 1.200 Euro/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Novate Milanese

Fascia/Zona: Box Normale.

Valore mercato prezzo min. 900 / prezzo max. 1200(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,8 / prezzo max. 5,2(Euro/mq x mese)

## B8.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	C6	16,0	€ 900,00	€ 14.400,00

**€ 14.400,00**

## B8.4. 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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

- **VALORE LOTTO** € 14.400,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 720,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO** € 13.680,00  
**arrotondato** **€ 13.500,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : € 10.800,00

**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 corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## **B10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Omissis/immobile non locato



### **B11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

### **B12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna

### **13 RIEPILOGO LOTTI**

Valore dei lotti al netto delle decurtazioni:

#### **LOTTO A (appartamento)**

da libero: **140.000,00 €**  
da occupato: 112.000,00 €

#### **LOTTO B (box auto)**

da libero: **13.500,00 €**  
da occupato: 10.800,00 €

#### **Sommano**

da libero: **153.500,00 €**  
da occupato: 122.800,00 €

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 26/03/2022

l'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti



#### **ALLEGATI**

- A1)** Documentazione fotografica
- A2)** Planimetria catastale (A2), visura storica per immobile (A2a)
- A3)** Interrogazione Agenzia Entrate esistenza contratti di locazione
- A4)** Titolo di proprietà
- A5)** Ispezione Ipotecaria
  
- B1)** Documentazione fotografica
- B2)** Planimetria catastale (B2), visura storica per immobile (B2a), elaborato planimetrico (B2b)
- B3)** Stralcio della DIA 23/2001
- B4)** Titolo di proprietà
- B5)** Ispezione Ipotecaria

