

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. **358/2021**

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento con cantina
CORNAREDO (MI), via Giuseppe Garibaldi n. 225



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
Cellulare:+39 329 433 85 94
e-mail: ugotpaglietti@gmail.com

INDICE SINTETICO

Il bene pignorato consiste in:**LOTTO UNICO****Dati Catastali**

Bene in Cornaredo (MI), via Giuseppe Garibaldi 12
 Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
 Dati Catastali: foglio 12, particella 183, subalterno 24

Stato occupativo

Il bene risulta occupato dagli stessi esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno oltre gli esecutati

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 75.000,00
 da occupato: € 60.000,00

INDICE:

INDICE SINTETICO.....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO :.....	2
2. DESCRIZIONE DEL BENE	3
3. STATO OCCUPATIVO	5
4. PROVENIENZA	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
6. CONDOMINIO	6
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	6
8. CONSISTENZA	7
9. STIMA	8
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	9
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	9
12. CRITICITA' DA SEGNALARE	9
ALLEGATI	9

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina sito in via Giuseppe Garibaldi 225 – Cornaredo (MI)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Cornaredo (MI), via Giuseppe Garibaldi n. 225, al piano terzo, composto da Ingresso, soggiorno, cucina con balcone, bagno, camera da letto oltre un vano pertinenziale di cantina posto al piano cantine.

BENE PIGNORATO

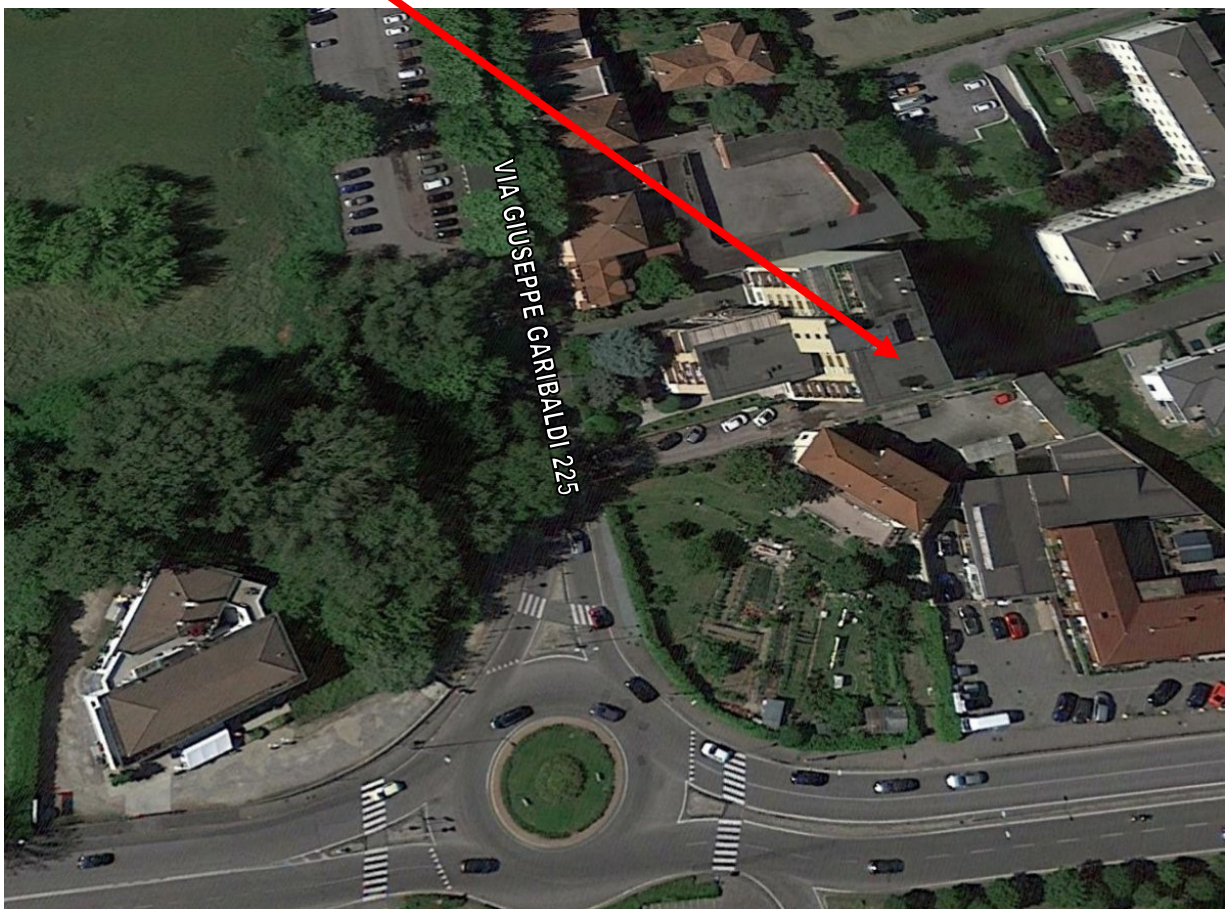


FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di (esecutati) in regime di comunione dei beni.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cornaredo (MI) come segue: (all. 3a)

Intestati: il bene è intestato (esecutati).

dati identificativi: **fg. 12 part. 183 sub. 24.**

Dati identificativi: **Foglio 12 Particella 183 Subalterno 24**, Partita 1014

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 12 Particella 183

Classamento: Rendita Euro 351,19, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 225 Piano S1 – 3

Dati di superficie: 70 m²

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

1.4. Coerenze

dell'appartamento: altra unità imm., cortile comune, altra unità imm., pianerottolo.

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

Il vano cantina indicato nella planimetria catastale non corrisponde con quello attualmente occupato dagli esecutati corrispondente con quello indicato nell'allegato 2. Da un colloquio con l'amministratore del condominio è infatti emerso che ad ogni appartamento di ciascun condomino è stata assegnato un vano cantina che non sempre è corrispondente con quello indicato nella planimetria catastale. Tale problematica può essere risolta con una riassegnazione formale e/o successivo adeguamento. I costi di risoluzione di tale vizio possono essere ricompresi tra quelli previsti al punto 9.4.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cornaredo.

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 a 150 mt fermata Bus 620.

Collegamento alla rete stradale: a circa 50 mt SP 11R ex SS 11.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio composto da sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in intonaco verniciato colore giallo;
- accesso: cancellata in ferro colore scuro;
- scala interna: a rampe con gradini in pietra levigata;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: Discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Cornaredo (MI), via Giuseppe Garibaldi n. 225, al piano terzo, composto da Ingresso, soggiorno, cucina con balcone, bagno, camera da letto oltre un vano pertinenziale di cantina posto al piano cantine.



Foto A



Foto B

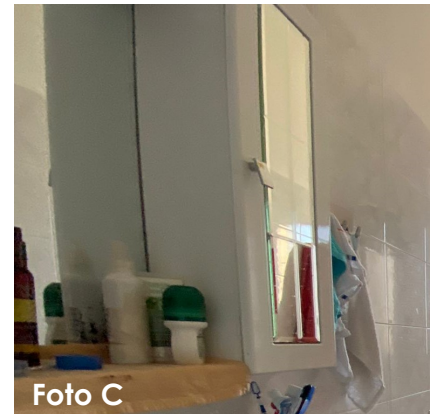


Foto C

Foto A– Veduta del soggiorno;

Foto B –Veduta della cucina;

Foto C –Veduta del bagno.

Appartamento:

- esposizione: singola a Est;
- pareti: normalmente tinteggiate , in ceramica nel bagno e cucina ;
- pavimenti: normalmente pezzi di pietra levigata, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale a radiatori;
- acqua calda sanitaria: a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,98 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale periferica , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti posto alla periferia del commune di Cornaredo (MI).

2.5. Certificazioni energetiche: Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti: Non risulta alcuna certificazione degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica: Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il bene risultava occupato dalla stessa esecutata con due figlie di 24 e 14 anni.

Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

(esecutati) proprietari, in regime di comunione legale dei beni, dal 26/11/2007 al 29/03/2021 in forza di atto di compravendita notaio De Martinis Paolo di Settimo Milanese del 26/11/2007 rep. 78680/10956, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 21/12/2007 ai nn. 193292/102200.

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] dal 27/09/1989 al 26/11/2007 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Crestetto Roberta di Sesto San Giovanni del 27/09/1989 rep. 7606, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 24/10/1989 ai nn. 83466/61173.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Palermo alla data del 7 maggio 2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 31 marzo 2022 si evince:

5.1. 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.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] contro (esecutati), iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II., in data 21/12/2007 ai nn. 193293/50909.

- **Pignoramenti**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (esecutati), [REDACTED] trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 4/05/2021 ai nn. 61891/42088.

- **Altre trascrizioni:** nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato da STUDIO PROGGGETTI Ingegneria e Architettura Ingg. Antonio e Simone Andreani (associato ACON nr. 959) con studio a Milano in Piazzale Lorenzo Lotto n. 4, che ha fornito le in formazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 19,40;

Millesimi per il riscaldamento: 11,93

Millesimi per l'ascensore: 69,06

6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre;

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 1.990,32

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 1.890,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 1.900,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: € 3.790,00

Conguaglio spese condominiali non pagate : € 8.304,13

Eventuali spese straordinarie già deliberate: ascensore e servoscala

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 3, 4, 4a)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967 a seguito di Licenza di costruzione del 1962 L'autorizzazione di abitabilità è stato rilasciato il 13.11.1964-

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e alla planimetria catastale.

7.1. Conformità edilizia: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

7.2. Conformità catastale: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

OSSERVAZIONI: anomalie sulla cantina, si veda il punto 1.5 alla pagina 3.

8 CONSISTENZA

8.1. 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.	77,6	100%	77,6
balconi	mq.	3,8	20%	0,8
cantina	mq.	3,3	20%	0,7
		84,7 mq. lordi		79,0 mq. commerciali

PIANO TERZO



PIANO CANTINE



FIGURA 2 – Planimetria dell'appartamento e cantina* (evidenziati in giallo) sito in via Giuseppe Garibaldi n. 225, Cornaredo (MI) .

* Per la cantina si veda il punto 1.5 alla pagina 3.

9 STIMA

9.1. 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.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021 – zona D1 – Periferica/PERIFERIA che dà quotazioni da 1.000 Euro/mq a 1.300 Euro/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Cornaredo

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

Valore mercato prezzo min. 1000 / prezzo max. 1300(Euro/mq)

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

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	79,0	€ 1.000,00	€ 79.000,00
				€ 79.000,00

9.4. 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	€ 79.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.950,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 75.050,00
arrotondato	€ 75.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 60.000,00

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 forfetario 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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Anomalie sulla cantina: vedasi il punto 1.5 alla pagina 3.

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: 31/03/2022

l'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Posizione della cantina attualmente occupata dagli esecutati
- 3) Planimetria catastale (3), visura storica per immobile (3a)
- 4) Licenza di costruzione (4), autorizzazione di abitabilità (4a)
- 5) Titolo di proprietà
- 6) Ispezione Ipotecaria