

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. 726/2021

Esecutato: [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Chirffo Idamaria

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A: Appartamento con cantina - Milano(MI), via Frosinone n. 30

LOTTO B: Box Auto - Milano(MI), via Privata Rieti n. 2



Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGU071L30H118Y

con studio in MILANO - Via Filippo Argelati n.30-B
Cellulare: +39 329 433 85 94
e-mail: ugopaglietti@gmail.com



INDICE SINTETICO

RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

I beni pignorati consistono in:

LOTTO A

Dati Catastali

Appartamento con cantina sito in Milano(MI), via Frosinone n.30 Categoria:

A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 366, particella 167, subalterno 717

Stato occupativo

Il bene risulta occupato dalla stessa esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 100.000,00

da occupato: € 80.000,00

LOTTO B

Dati Catastali

Box Auto sito in Milano(MI), via Privata Rieti n. 2

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 366, particella 167, subalterno 707

Stato occupativo

Il bene risulta occupato dalla stessa esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 14.000,00

da occupato: € 11.200,00



INDICE:

INDICE SINTETICO.....	1
IDENTIFICAZIONE 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	9
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	14
B5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
B6. CONDOMINIO	15
B7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	16
B8. CONSISTENZA	16
B9. STIMA	17
B10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	19
B11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	19
B12. CRITICITA' DA SEGNALARE	19
B13.	
13. RIEPILOGO LOTTI	19

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

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



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO A

Appartamento sito in Milano(MI), via Frosinone n. 30, al piano primo di un maggiore fabbricato.
Composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, un ampio balcone e una cantina al piano interrato.

Superficie commerciale lorda: mq **75,00**.

Identificato in Catasto al: Foglio 366, mappale 167, sub. 717, del NCEU del Comune di Milano (MI).

LOTTO B

Box auto sito in Milano(MI), via Privata Rieti n. 2, al piano interrato di un maggiore fabbricato.
Composto da: box auto al piano interrato.

Superficie commerciale lorda: mq **15,00**.

Identificato in Catasto al: Foglio 366, mappale 167, sub. 707, del NCEU del Comune di Milano (MI).

UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO A



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



LOTTO A

Appartamento con cantina sito in via Frosinone 30 – Milano (MI)

A1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A

A1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in Milano (MI), via Frosinone n. 30, al piano primo di un maggiore fabbricato ad angolo tra la via Privata Rieti e la via Frosinone.

Composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, un ampio balcone e una cantina al piano interrato.

Superficie commerciale lorda: mq 75,00.

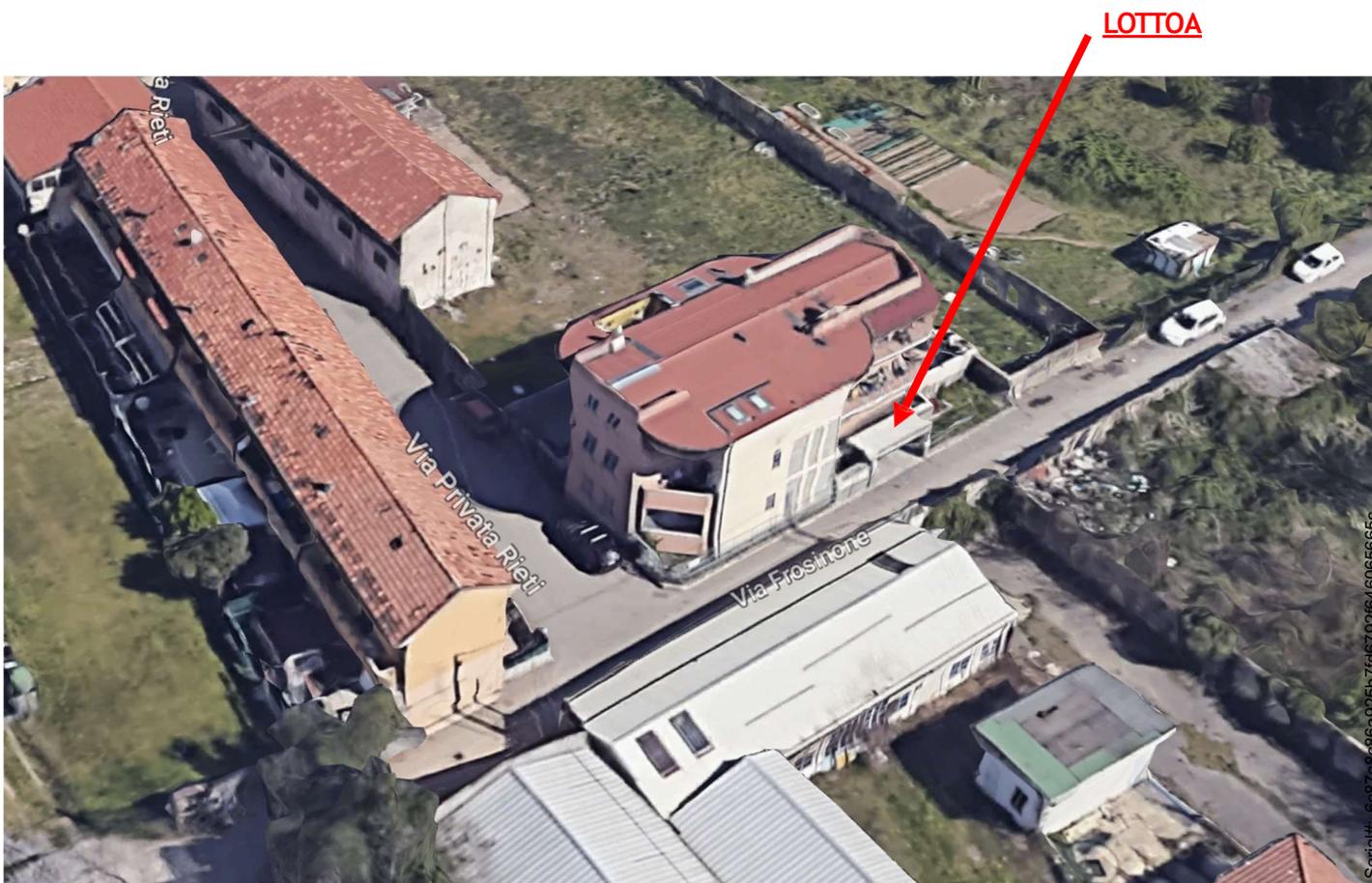


FIGURA 1A -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

A1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] (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 [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 366 part. 167 sub. 717.**

dati classamento: Cat A/3, classe 4, rendita catastale 604,25 €, consistenza vani 4,5, su- perficie totale mq 83.

Indirizzo: Via Privata Rieti2.

Dati derivanti da: aggiornamentodel 9/11/2015.

A1.4. Coerenze

dell'appartamento: area cortilizia, via Frosinone, altro appartamento. della cantina:

corsello, altra cantina, via Frosinone, altra cantina.

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

Nessuna difformità rilevata.

A2 DESCRIZIONE DEL BENE

A2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI). Fascia/zona:

suburbana/BAGGIO. Destinazione:

Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urba- nizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 700 mt fermata Bus 58. Collegamento

alla rete autostradale: a circa 1000 m, A50.

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

Edificio composto da due piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciata: rivestita in intonaco verniciato colore crema;
- accesso: Portone vetrato in alluminio;
- scala interna: in lastre di granito lucido;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.



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

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto, un ampio balcone e una cantina al piano interrato.



Foto A

Foto A - Veduta del soggiorno con angolo cottura;



Foto B

Foto B - Veduta del bagno.

Appartamento:

- esposizione: tripla a nord, sud e est;
- pareti: normalmente tinteggiate , in ceramica nel bagno;
- pavimenti: gress;
- infissi esterni: tipo alluminio con vetrocamera e inferriata;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presente;
- acqua calda sanitaria: agas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, vasca, bidet;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da riattare.

A2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale urbana , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Milano .

A2.5. Certificazioni energetiche: APE n. 15146-001482-09 valevole fino al 9/3/2019.

A3 STATO OCCUPATIVO

A3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dallo stesso esecutato.

Esistenza contratti di locazione

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



A4 PROVENIENZA

A4.1. Attuale proprietario

[REDACTED]

A4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] proprietaria, dal 12/03/2009 al 22/12/2011 in forza dell'atto com-pravendita a firma del notaio Di Mauro Rosanna del 12/03/2009 rep. 17457/12169 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 18/03/2009 al n. 13377/8408.
- [REDACTED] srl proprietaria, dal 27/05/2003 al 12/03/2009 in forza di atto di vendita a firma notaio Iannaccone Maria Nives del 27/05/2003 rep. 51710/14326, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 30/05/2003 al n. 48129/32561.
- [REDACTED] proprietaria dal 11/11/2002 al 27/05/2003 in forza di decreto di trasferimento immobili del 11/11/2002 rep. 1908/2002 tra- scritto il 22/11/2002 ai nn. 73707/44258.
- [REDACTED], proprietario dal 6/07/1984 al 11/11/2002 in forza atto di vendita del notaio Corso Carlo del 6/07/1984 rep. 8116 trascritto il 1/08/1984 ai nn. 38622/29410.

A5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Trapani e Marsala alla data del 17 agosto 2021, 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. A4**) alla data del 27 marzo 2023 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**
Non rilevate
- **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 n. 13378/2527 del 18/3/2009 a favore della Banca Popolare di Verona, contro [REDACTED], notaio Di Mauro Rosanna del 12/3/2009 rep. 17458/12170.
- **Pignoramenti**
Pignoramento Immobiliare n. 65661/46054 del 3/08/2021 a favore di Red Sea SPV Srl, contro [REDACTED] ([REDACTED]) (esecutato).

Giudice: Dott.ssa Chieffo Idamaria Custode
giudiziario: Avv. Maria Grazia Saia Perito: Ing. Ugo
Paglietti



- **Altre trascrizioni**
Nessuna.

A5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

A6 CONDOMINIO

Per l'immobile in questione non risulta essere stato costituito un condominio. Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non pervenuti;

Millesimi di riscaldamento: non pervenuti

A6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va dal non pervenuta al non pervenuta Spese ordinarie annue di gestione immobile 2018: non pervenute Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019: non pervenute Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020: non pervenute

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021: non pervenute Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: non pervenute

Debito dell'esecutato per spese condominiali totale al 31/12/2022: non pervenuto Eventuali spese straordinarie già deliberate: non pervenute

Cause in corso: non pervenute

Eventuali problematiche strutturali: non pervenute

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 pervenuti

A6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non pervenuta



A7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1967. Successivamente sono stati rilasciati dal comune di Milano: in data 8 aprile 2003 una concessione in sanatoria e un certificato di abitabilità (n. 8515 atti 351049.0/1986) per successivi interventi edilizi; in data 29 novembre 2004 è stata presentata DIA (PG 1.199.213/2004) per la ristrutturazione di edificio artigianale esistente con demolizione delle opere esistenti, costruzione del piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto non agibile, box e cantine, con dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità presentata il 6 agosto 2007 PG 718827/2007; in data 3 settembre 2007 è stata rilasciata una DIA (PG 774420/2007) per modifiche interne con diversa distribuzione degli spazi interni, modifica della destinazione d'uso degli immobili da artigianale a residenziale, con dichiarazione di fine lavori, certificazione di collaudo presentata in data 31 gennaio 2008 PG 936343/2008; in data 9 aprile 2009 è stata presentata ulteriore DIA (PG 284571/2009 progr. 2428/2009) in variante al progetto n. 2277/2008 PG 249664/2008 del 19 marzo 2008 per ampliamento del balcone.

Lo stato di fatto del fabbricato è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale infatti è stato eliminato l'antibagno con la rimozione del tramezzo che separava il bagno dall'antibagno. Tale opera consiste 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 Legge Regionale 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.

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

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

A8 CONSISTENZA

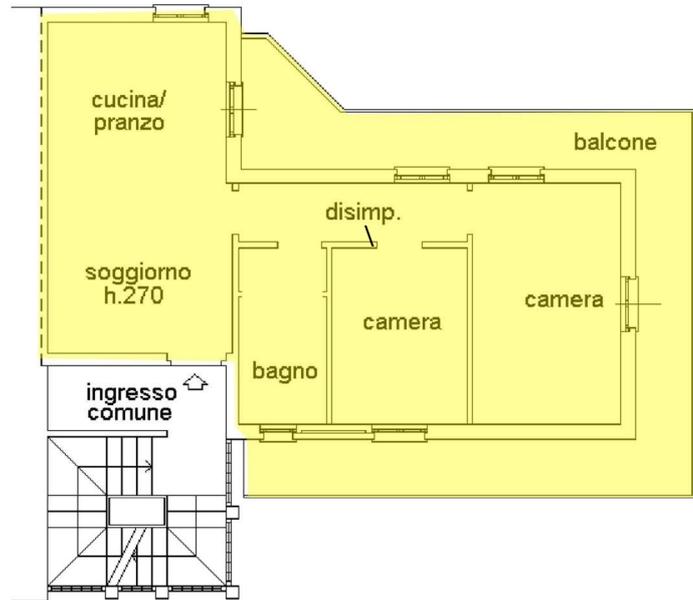
A8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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:

				Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	68,4	100%	68,4
balcone	mq.	30,0	20%	6,0
cantina	mq.	3,0	20%	0,6
		101,4		75,0
		mq. lordi		mq. commerciali



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

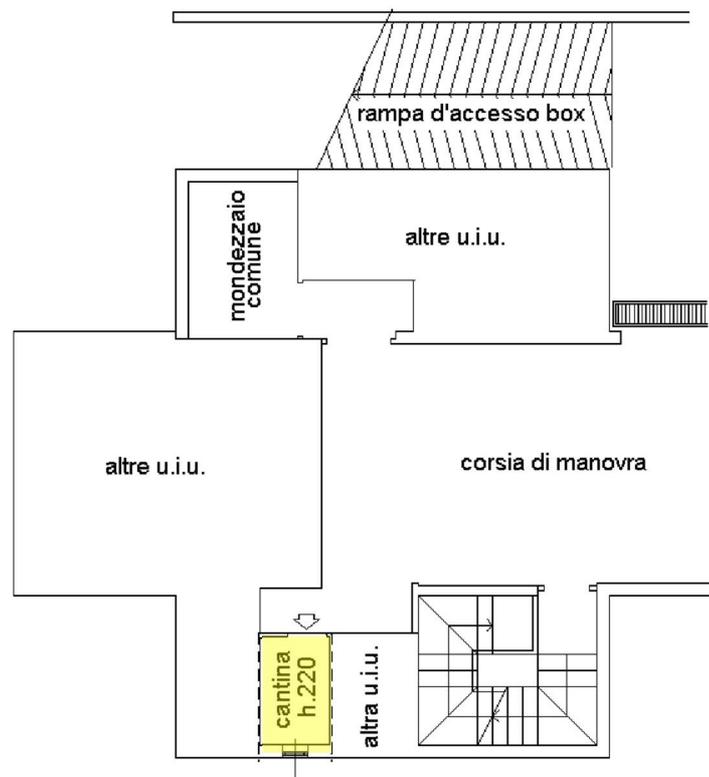


FIGURA 2A - Planimetria dell'appartamento e cantina (evidenziato in giallo) sito in via Frosinone n. 30, Milano (MI).



A9 STIMA

A9.1. 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 difatto 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.

A9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021
- zona E5 - suburbana/BAGGIO che dà quotazioni da 1.450 Euro/mq a 2.050 Euro/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Abitazione di tipo economico in normale Stato conservativo. Valore mercato prezzo min. 1450 / prezzo max. 2050 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,5 / prezzo max. 7,9 (Euro/mq x mese)

A9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	75,0	€1.450,00	€108.750,00
				€108.750,00

A9.4. 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	€ 108.750,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.437,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 99.812,50
arrotondato	€ 100.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 80.000,00

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 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna



LOTTO B

Box Auto in via Privata Rieti 2 – Milano (MI)

B1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B

B1.1. Descrizione del bene

Box Auto sito in Milano (MI), via Privata Rieti 2, al piano interrato. Composto da: Box auto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di: **mq 15,00.**

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 dell'immobile di [REDACTED] (esecutata).

B1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: **(all. B2a)**

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

dati identificativi: fg. 366 part. 167 sub. 707.

dati classamento: Cat C/6, classe 2, rendita catastale 37,60 €, consistenza 14 mq, superficie totale mq 17.

Giudice: Dott.ssa Chieffo Idamaria Custode
giudiziario: Avv. Maria Grazia Saia Perito: Ing. Ugo
Paglietti

Indirizzo: Via Privata Rieti 2.

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

B1.4. Coerenze

Del box: altro box, corsello dei box, cantine, via Privata Rieti.

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

Nessuna

B2 DESCRIZIONE DEI BENI

B2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Fascia/zona: suburbana/BAGGIO. 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 700 mt fermata Bus 58. Collegamento alla rete autostradale: a circa 1000 m, A50.

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

Edificio seminterrato.

- struttura: c.a. e blocchi in cemento;
- condizioni generali dello stabile: buone;

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

Box Auto sito al piano seminterrato.

Esso sviluppa una superficie lorda commerciale di: mq 15,00

Box:

- esposizione: singola a est;
- pareti: Blocchi di calcestruzzo verniciati bianco;
- pavimenti: boiaccia di cemento;
- porta d'accesso: basculante in lamiera;
- imp. elettrico: esterno;
- altezza dei locali: fino a m. 2,20 circa;
- condizioni generali del Box: buone.



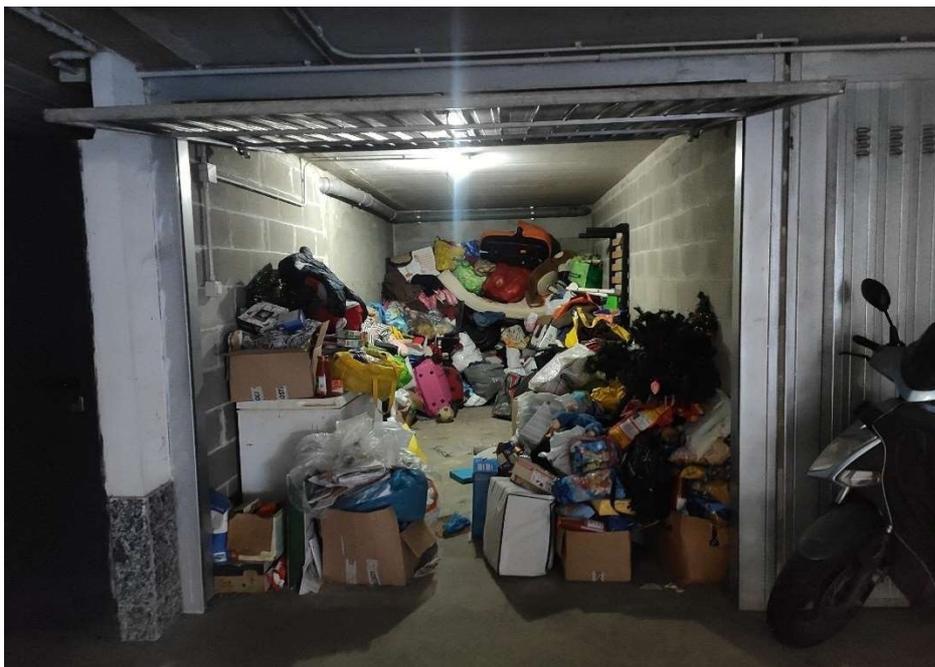


Foto D-Veduta interna del BOX

B2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale suburbana, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Milano.

B3 STATO OCCUPATIVO

B3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dallo stesso esecutato.

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] (esecutata) proprietaria, dal 22/12/2011 al 15/6/2021 in forza di atto di compravendita notaio De Vivo Ciro del 22/12/2011 rep. 15304/10974, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 30/12/2011 al n. 79256/54330.

B4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] proprietaria, dal 12/03/2009 al 22/12/2011 in forza dell'atto com-pravendita a firma del notaio Di Mauro Rosanna del 12/03/2009 rep. 17457/12169 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 18/03/2009 al n. 13377/8408.
- [REDACTED] proprietaria, dal 27/05/2003 al 12/03/2009 in forza di atto di vendita a firma notaio Iannaccone Maria Nives del 27/05/2003 rep. 51710/14326, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 30/05/2003 al n. 48129/32561.
- [REDACTED], proprietaria dal 11/11/2002 al 27/05/2003 in forza di decreto di trasferimento immobili del 11/11/2002 rep. 1908/2002 trascritto il 22/11/2002 ai nn. 73707/44258.
- [REDACTED], proprietario dal 6/07/1984 al 11/11/2002 in forza atto di vendita del notaio Corso Carlo del 6/07/1984 rep. 8116 trascritto il 1/08/1984 ann. 38622/29410.



B5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Trapani e Marsala alla data del 17 agosto 2021, 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. B4**) alla data del 27 marzo 2023 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 n. 13378/2527 del 18/3/2009 a favore della Banca Popolare di Verona, contro [REDACTED], notaio Di Mauro Rosanna del 12/3/2009 rep. 17458/12170.

- Pignoramenti

Pignoramento Immobiliare n. 65661/46054 del 3/08/2021 a favore di Red Sea SPV Srl, contro [REDACTED] (esecutato).

- Altre trascrizioni: nessuna.

B5.3 Eventuali note/osservazioni: nessuna

B6 CONDOMINIO

Per l'immobile in questione non risulta essere stato costituito un condominio. Mittesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non pervenuti;

B6.1 Spese di gestione condominiale

Non pervenute.

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.

B7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1967. Successivamente sono stati rilasciati dal comune di Milano: in data 8 aprile 2003 una concessione in sanatoria e un certificato di abitabilità (n. 8515 atti 351049.0/1986) per successivi interventi edilizi; in data 29 novembre 2004 è stata presentata DIA (PG 1.199.213/2004) per la ristrutturazione di edificio artigianale esistente con demolizione delle opere esistenti, costruzione del piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto non agibile, box e cantine, con dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità presentata il 6 agosto 2007 PG 718827/2007; in data 3 settembre 2007 è stata rilasciata una DIA (PG 774420/2007) per modifiche interne con diversa distribuzione degli spazi interni, modifica della destinazione d'uso degli immobili da artigianale a residenziale, con



dichiarazione di fine lavori, certificazione di collaudo presentata in data 31 gennaio 2008 PG 936343/2008; in data 9 aprile 2009 è stata presentata ulteriore DIA (PG 284571/2009 progr. 2428/2009) in variante al progetto n. 2277/2008 PG 249664/2008 del 19 marzo 2008 per ampliamento del balcone.

B7.1 Conformità edilizia: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

B7.2 Conformità catastale: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

B8 CONSISTENZA

B8.1. 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.	15,0	100%	15,0
		15,0		15,0
		mq. lordi		mq. commerciali

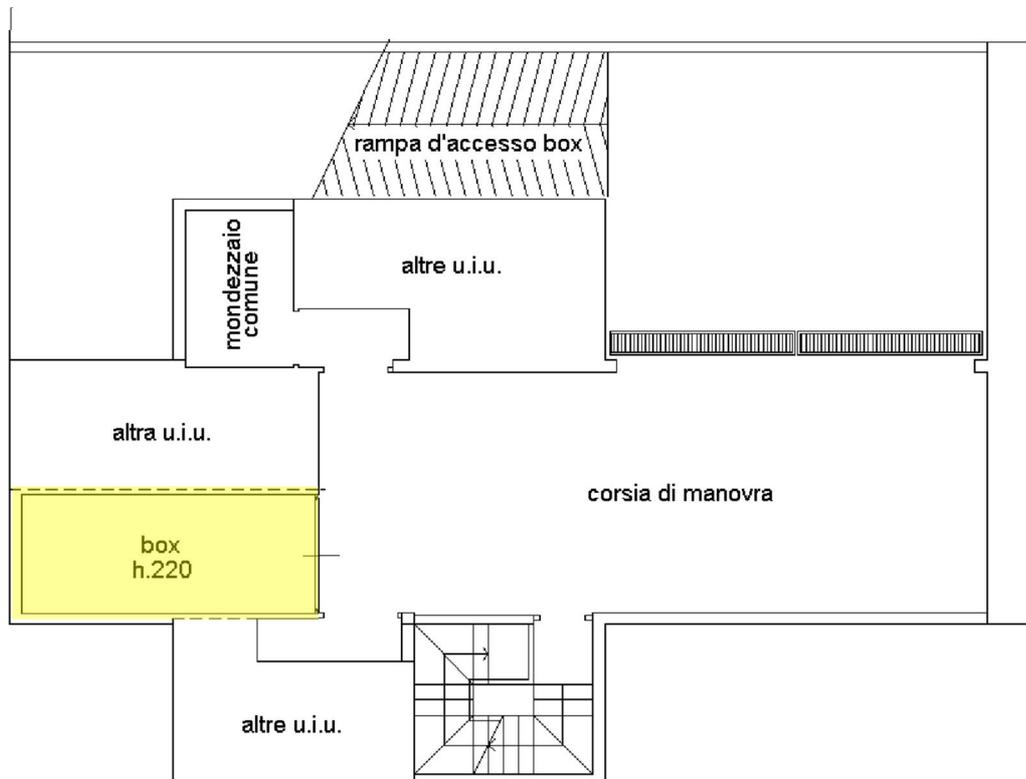


FIGURA 2B - Planimetria del Box Auto (evidenziato in giallo) Via Privata Rieti 2 - Milano (MI).



B9 STIMA

B9.1. 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.

B9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021
- zona E5 - suburbana/BAGGIO che dà quotazioni da 1.000 Euro/mq a 1.700 Euro/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Box in normale Statoconservativo.

Valore mercato prezzo min. 1000 / prezzo max. 1700 (Euro/mq) Valore di locazione

prezzo min. 4,4 / prezzo max. 6,7 (Euro/mq x mese)

B9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	15,0	€1.000,00	€15.000,00

€15.000,00

B9.4. 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	€ 15.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 750,00
• 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>	€ 14.250,00
arrotondato	€ 14.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 11.200,00

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 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

13 RIEPILOGO LOTTI

Valore dei lotti al netto delle decurtazioni:

LOTTO A (appartamento)	da libero: 100.000,00€ da occupato: 80.000,00€
LOTTO B (box auto)	da libero: 14.000,00€ da occupato: 11.200,00€
Sommano	da libero: 114.000,00€ da occupato: 91.200,00€



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: 28/03/2023

l'Esperto Nominato
Dott. Ing. Ugo Paglietti

ALLEGATI



- A1) Documentazione fotografica
- A2) Planimetria catastale (A2), visura storica per immobile (A2a)
- A3) Titolo di proprietà
- A4) Ispezione Ipotecaria (A4)

- B1) Documentazione fotografica
- B2) Planimetria catastale (B2), visura storica per immobile (B2a)
- B3) Titolo di proprietà
- B4) Ispezione Ipotecaria (B4)

