

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. **593/2022**

Esecutato:

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento con cantina
MILANO (MI), via degli Abeti n. 9



Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti

Isritto 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: ugopaglietti@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo
Custode giudiziario: Avv. Cosima Bitetti
Perito: Ing. Ugo Paglietti



INDICE SINTETICO

Il bene pignorato consiste in:

LOTTO UNICO

Dati Catastali

Bene in Milano (MI), via degli Abeti n. 9

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 456, particella 92, subalterno 53

Stato occupativo

Il bene occupato dallo stesso esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 207.000,00

da occupato: € 165.600,00

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 degli Abeti n. 9 – Milano (MI)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Milano (MI), via degli Abeti n. 9, al piano quinto di un maggiore fabbricato di sette piani, composto da: Ingresso, soggiorno con balcone, cucina, anticamera, bagno e tre camere da letto, oltre un locale cantina sito nel piano cantina.

BENE PIGNORATO

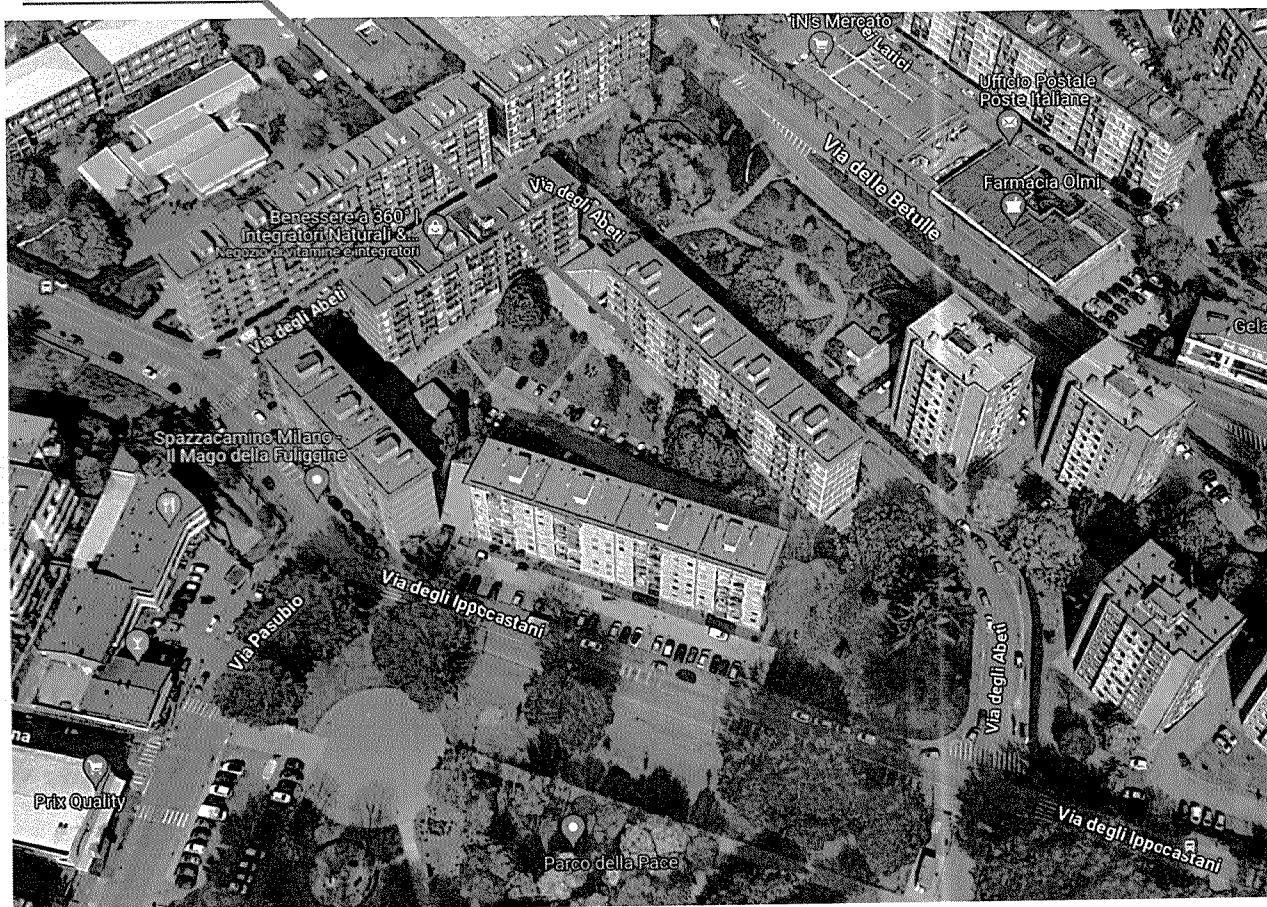


FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento aravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di '



1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

Intestati: il bene è intestato a (esecutato).

Dati identificativi: **Foglio 456 Particella 92 Subalterno 53**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 456 Particella 92

Classamento: Rendita Euro 621,04, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: VIA DEGLI ABETI n. 9, Piano S1-5

Dati di superficie: 103 m2

Dati derivanti da: impianto del 27/9/2023.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: Pubblica via, cortile comune, vano scala altro, appartamento;

della cantina: pubblica via, altra cantina, corridoio, altra cantina.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano, Quartiere degli Olmi.

Fascia/zona: SUBURBANA/BAGGIO, Q.ROMANO, MUGGIANO.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.

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 450 mt fermata bus 63.

Collegamento alla rete stradale: si trova vicino alla A50 Tangenziale Ovest di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

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: rivestite pannelli modulari prefabbricati;
- accesso: portone in legno colore legno con vetrata oscurata;
- scala interna: a rampe in ferro con gradini con alzata in pietra levigata e pedata in mattonelline tipo mosaico e pianerottoli in linoleum colore marrone;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.



2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Milano (MI), via degli Abeti n. 9, al piano quinto di un maggiore fabbricato di sette piani, composto da: Ingresso, soggiorno con balcone, cucina, anticamera, bagno e tre camere da letto, oltre un locale cantina sito nel piano cantina.



Foto A

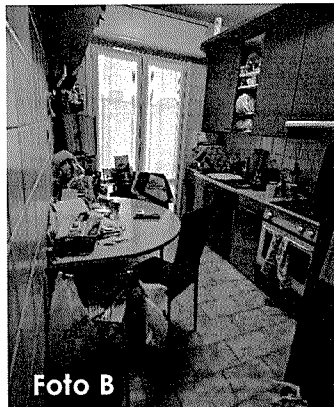


Foto B

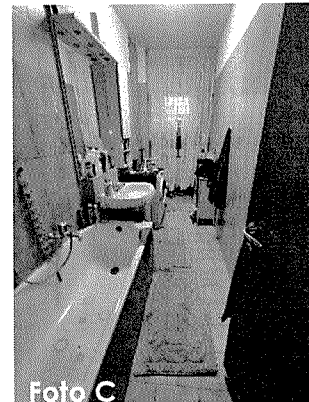


Foto C

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

Appartamento:

- esposizione: doppia a Nord e a sud;
- pareti: normalmente tinteggiate , in piastrelle nel bagno e cucina;
- pavimenti: in gress;
- infissi esterni: in legno e alluminio verniciato con vetrocamera.
- porta d'accesso: blindato in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale a pavimento;
- acqua calda sanitaria: autonomo a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca;
- impianto di condizionamento: non rilevato;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

3.1. Breve descrizione della zona

Zona periferica , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti posto alla periferia del comune di Milano (MI).

3.2. **Certificazioni energetiche:** APE n. 1514600692713 del 7/3/2013 **scaduta** il 7/3/3023.

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

3.4. **Certificazioni di idoneità statica:** Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.



3 STATO OCCUPATIVO

4.1. Detenzione del bene

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

Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

5.1. Attuale proprietario

(esecutato) proprietario, dal _____ il _____ in forza di dichiarazione di successione registrata a Milano 2 il _____ al n. _____ e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data _____ i nn. _____

5.2. Precedenti proprietari

- _____ proprietaria, dal _____ al _____ in forza di dichiarazione di successione registrata a Milano il 28/11/2003 al n. _____ trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 28/8/2004 ai nn. _____
- _____ e _____ proprietari dal 26/2/1992 al 7/8/2002 in forza di scrittura privata autenticata notaio Ajello Alfonso in data _____ rep. _____ ac. _____ trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 il 23/3/1992 ai nn. _____ per acquisto da IACP Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Milano.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. Massimo Milioti Notaio in Milano alla data del 2 agosto 2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 27 settembre 2023:

6.1. 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

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

• **Iscrizioni:**

Ipoteca Giudiziale a favore della _____ il _____ ai n. _____ nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano n. _____ del _____

• **Pignoramenti**

Pignoramento a favore di _____ contro _____ (esecutato), trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data _____ ai nn. _____

• **Altre trascrizioni:** nessuna

•



6.3. Eventuali note/osservazioni:

6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è attualmente amministrato da Sif Italia Srl, Via Lovanio n.6 Milano (tel. 02/29000707).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato : 20,10

Millesimi per il riscaldamento: 86,59

Millesimi per l'ascensore: 23,97

7.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 2.030,44

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 1.450,44

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 2.539,51

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 4.747,73

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: le spese condominiali non pagate nelle ultime due gestioni ammontano ad € 4.747,73 calcolate in via consuntiva (per la gestione 22-23) ed € 1.649,67 calcolate in via preventiva (per la gestione 23-24).

Conguaglio spese condominiali non pagate : il totale scaduto per le spese ordinarie di condominio non pagate ammonta ad oggi ad **€ 18.374,20.**

Eventuali spese straordinarie già deliberate: € 355,65 (in n. 3 rate da € 118,55 ciascuna rispettivamente scadenti il 10/10/23, il 10/12/23 e il 10/01/24) per parziale rifacimento TETTO e CORNICIONE.

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.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Lo stato di fatto del fabbricato è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale.

8 CONSISTENZA

9.1. 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.	95,0	100%	95,0
balconi	mq.	6,4	20%	1,3
cantina	mq.	3,5	20%	0,7
104,9 mq. lordi				97,0 mq. commerciali

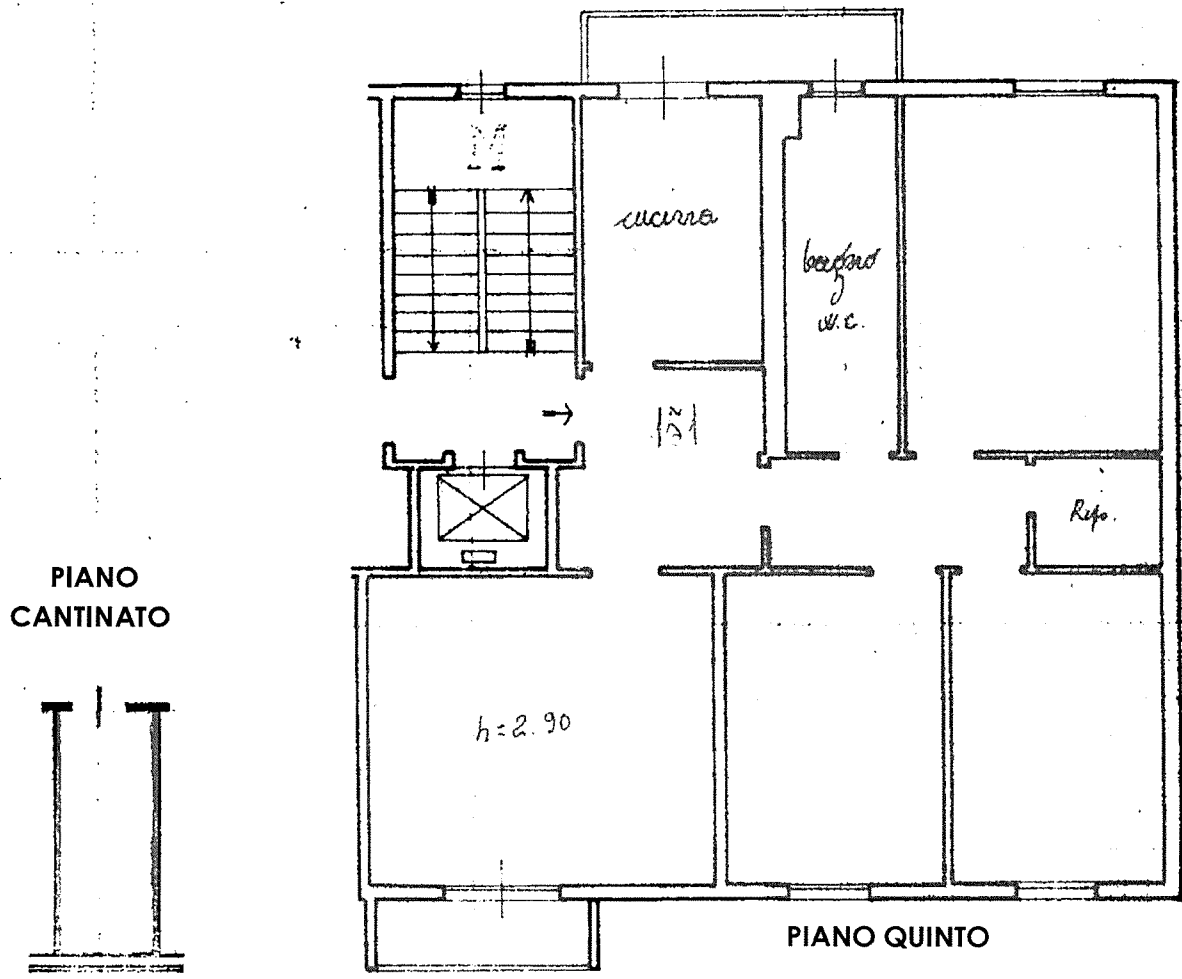


FIGURA 2 - Planimetria dell'appartamento e della cantina (evidenziati in giallo) sito in via degli Abeti n.9, Milano(MI).

9 STIMA

10.1. 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.

10.2. Fonti d'informazione Agenzia delle Entrate - OMI

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2300	2800	L	8,3	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2250	L	5,5	8,2	L

10.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	97,0	€ 2.250,00	€ 218.250,00
				€ 218.250,00

10.4. 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	€ 218.250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.912,50
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 207.337,50
arrofondato	€ 207.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 165.600,00

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.

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

Nessuna.

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: 4/01/2024

L'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Planimetria catastale (2), visura storica per immobile (2a)
- 3) Titolo di proprietà
- 4) Ispezione Ipotecaria

