

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. 570/2023

Esecutata:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento con cantina
MILANO (MI), via Comasina n. 83



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: ugotpaglietti@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode giudiziario: Avv. Giulia Minini
Perito: Ing. Ugo Paglietti

INDICE SINTETICO

Il bene pignorato consiste in:

LOTTO UNICO

Dati Catastali

Bene in Milano (MI), via Comasina n. 81

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 15, particella 78, subalterno 97

foglio 15, particella 79, subalterno 55

Stato occupativo

Il bene risulta libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno oltre l'esecutato

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 128.000,00

da occupato: € 102.400,00

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 Comasina n. 81/83 – Milano (MI)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Milano (MI), via Comasina n. 81/83, al piano secondo di un maggiore fabbricato, composto da Ingresso, soggiorno, cucina bagno, camera da letto, balcone oltre un locale cantina sito nel piano cantinato.

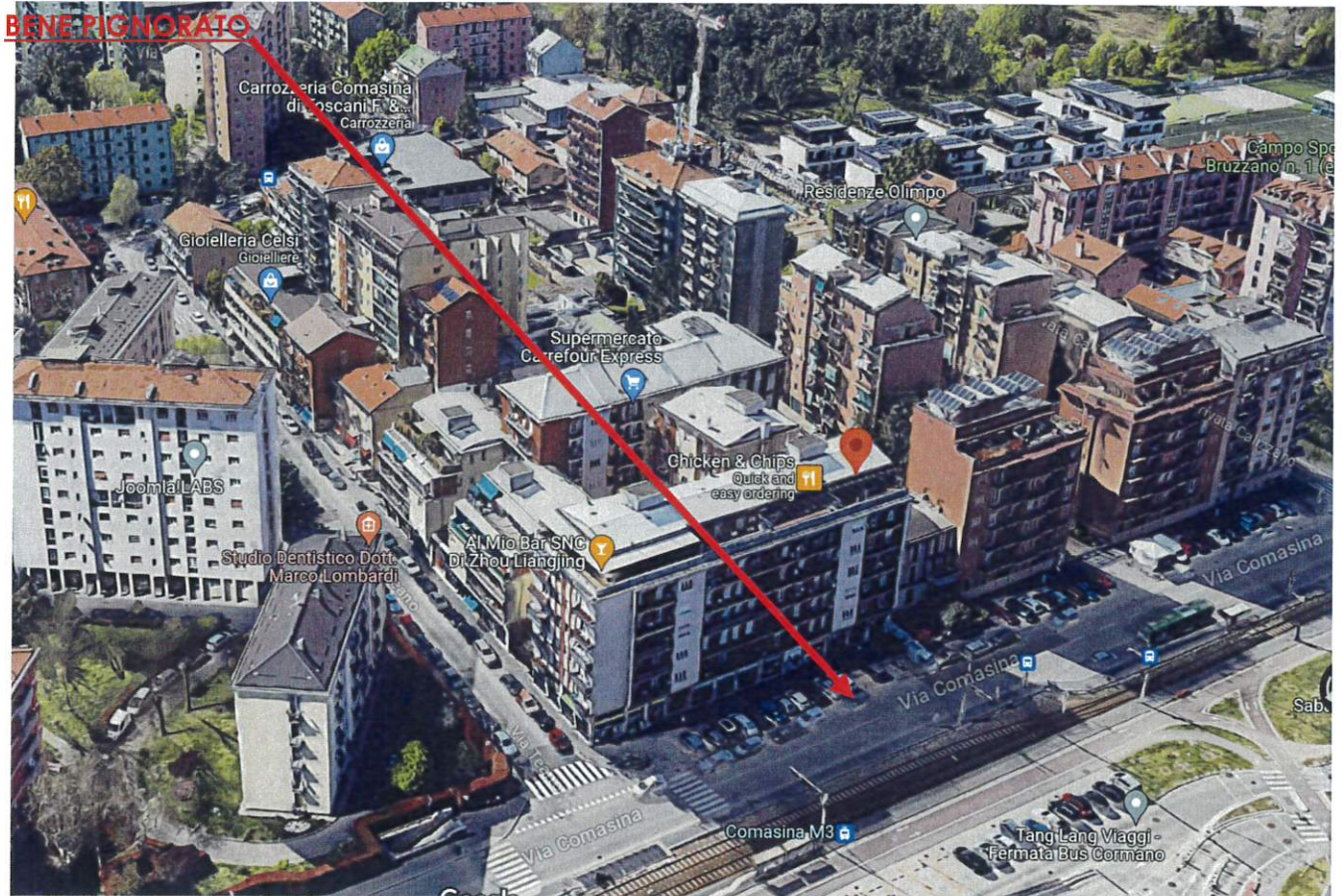


FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Feng Yifan (esecutato).

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

Intestati: il bene è intestato a

Dati identificativi: **Foglio 15 Particella 78 Subalterno 97**

Foglio 15 Particella 79 Subalterno 55

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 15 Particella 78 e 79

Classamento: Rendita Euro 382,18, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA COMASINA n. 81, Piano S1-2

Dati di superficie: 56 m²

Dati derivanti da: impianto del 7/8/2023.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: parti comuni, parti comuni, altro appartamento, vano scala;

della cantina: 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.

Fascia/zona: periferica/BOVISASCA, AFFORI, P.ROSSI, COMASINA.

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 50 mt fermata MM-COMASINA.

Collegamento alla rete stradale: si trova nella via Comasina vicino alla A4 Torino-Trieste.

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 parte in mattoni colore rosso e parte in pietra;
- accesso: portone in ferro colore nero con vetrata trasparente;
- scala interna: a rampe con gradini in pietra levigata;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione posto in Comune di Milano (MI), via Comasina n. 81/83, al piano secondo di un maggiore fabbricato, composto da ingresso, soggiorno, cucina bagno, camera da letto, balcone oltre un locale cantina sito nel piano cantinato.



Foto A

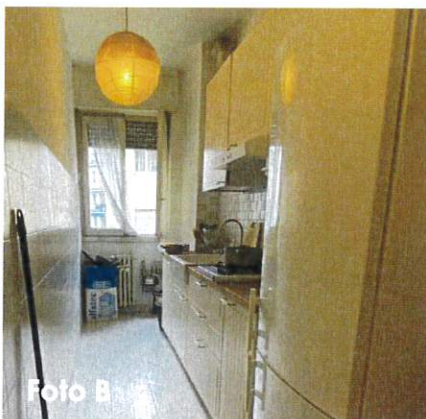


Foto B

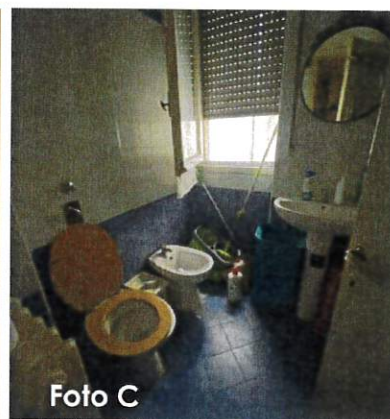


Foto C

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 verniciato con vetro e tapparelle scorrevoli.
- porta d'accesso: blindato in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a radiatori;
- acqua calda sanitaria: non rilevata;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: non rilevato;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da riattare.

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: non risultante dagli archivi – da farsi.

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 risultava libero.

Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

5.1. Attuale proprietario

... proprietario, dal 26/3/2014 al 9/06/2023 in forza di decreto trasferimento immobili del Tribunale di Milano del 26/3/2014 rep. 205, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 9/5/2014 ai nn. 22710/16772.

5.2. Precedenti proprietari

- ... proprietario, dal 4/4/2003 al 26/3/2014 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Quaggia Luciano del 4/4/2003 rep. 195453, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 14/4/2003 ai nn. 36221/25058.
- ... proprietario fino al 4/4/2003 per titoli anteriori al ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA) alla data del 12 giugno 2023, 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 7 agosto 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:** nessuna
- **Pignoramenti**
Pignoramento a favore di **Condominio di via Comasina n. 81/83**, contro
... trascritto a Milano 1 presso la Cons.toria dei RR. II. in data 9/06/2023 ai nn. 40878/30730.
- **Altre trascrizioni:** nessuna

6.3. Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile in questione non è attualmente amministrato da Avvocato Rutigliano & Associati Viale Affori.19 Milano (tel. 02/29007025).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 11,02

Millesimi per il riscaldamento: 11,16

Millesimi per l'ascensore: 10,73

7.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: euro 2.690,95

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: euro 1.778,45

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: euro 2.674,32

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: euro 1.800,47

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: euro 1.851,40 per il riparto preventivo 2022/2023 ed euro 686,00 per il ri parto preventivo 2023/2024

Conguaglio spese condominiali non pagate : euro 6.057,87

Eventuali spese straordinarie già deliberate: 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.

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.

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

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Codice di zona: D32

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 civili	NORMALE	2000	2500	L	6,8	8,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2600	3700	L	9	14	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1950	2500	L	6,6	8,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	1900	L	5	6,5	L

10.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	54,0	€ 2.500,00	€ 135.000,00

€ 135.000,00

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	€ 135.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.750,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 128.250,00
	arrotondato € 128.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 102.400,00

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: 13/10/2023

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

