

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. **1088/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento con cantina
MILANO (MI), via Mario Borsa n. 18



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: ugopaglietti@gmail.com*

INDICE SINTETICO

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

Bene in Milano (MI), via Mario Borsa n. 128

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 118, particella 123, subalterno 787 e 788

Stato occupativo

Il bene è occupato dagli stessi esecutati

Contratti di locazione in essere

Non rilevati

Comproprietari

Nessuno oltre gli esecutati

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 210.000,00

da occupato: € 168.000,00

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 Mario Borsa n. 18 – Milano (MI)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Milano (MI), via Mario Borsa n. 18, al piano undicesimo (indicato come 12° per chi prende l'ascensore) di un maggiore fabbricato di quattordici piani, composto da: Ingresso, soggiorno con balcone, cucina, anti-camera, due ripostigli, bagno con antibagno e due camere da letto, oltre un locale cantina sito nel primo piano interrato.

BENE PIGNORATO

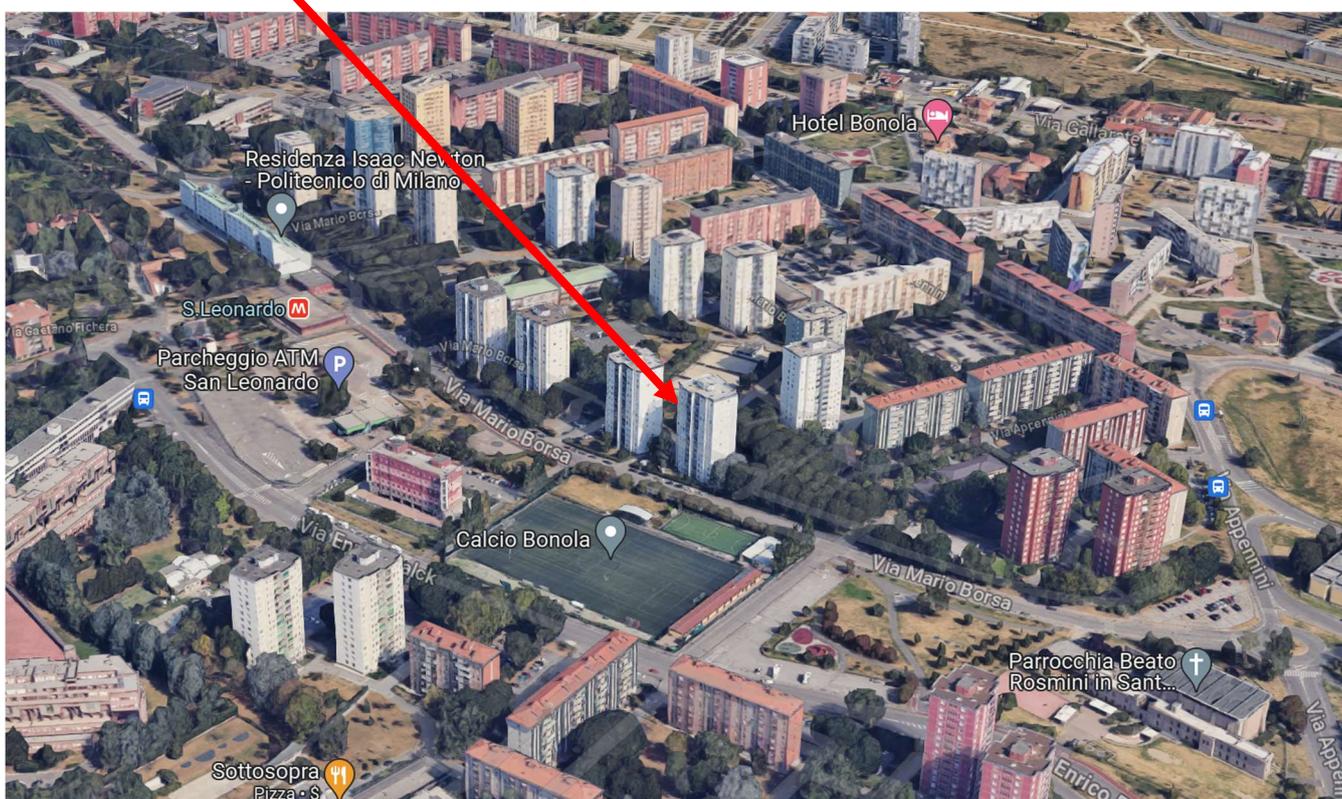


FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

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

Intestati: il bene è intestato

Dati identificativi: **Foglio 118 Particella 123 Subalterno 787 e 788**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 118 Particella 123

Classamento sub 787: Rendita Euro 681,72, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani

Classamento sub 788: Rendita Euro 4,65, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 3 m2

Indirizzo: VIA MARIO BORSA n. 18, scala B, Piano 11 e S1

Dati di superficie: 90 m2

Dati derivanti da: impianto del 18/4/1989.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile, altra unità immobiliare, enti comuni, cortile;

della cantina: parti comuni, altra cantina, parti comuni.

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: Suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA.

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: a 250 mt dalla fermata MM San Leonardo.

Collegamento alla rete stradale: a 1 km dalla via Gallaratese.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio composto da 14 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: strisce verticali colore rosa e marroncino;
- accesso: portone in metallo color bordeaux con vetro;
- scala interna: a rampe in pietra levigata e mosaico in gress grigio chiaro ;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Milano (MI), via Mario Borsa n. 18, al piano undicesimo (indicato come 12° per chi prende l'ascensore) di un maggiore fabbricato di quattordici piani, composto da: Ingresso, soggiorno con balcone, cucina, anti-camera, due ripostigli, bagno con antibagno e due camere da letto, oltre un locale cantina sito nel primo piano interrato.



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

Appartamento:

- esposizione: doppia a Nord-Est e a Nord-ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate , in piastrelle (cucina e bagno) nel bagno e cucina;
- pavimenti: in piastrelle(bagno e cucina), lineolum (camere da letto e soggiorno) e parquet (ingresso e disimpegno);
- infissi esterni: in legno con vetrocamera.
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: condominiale a pavimento;
- acqua calda sanitaria: condominiale;
- 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: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

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

2.5. Certificazione energetica: non rilevata.

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 il bene risulta occupato dagli stessi esecutati.

Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

proprietari dal 24/1/1984 al 26/10/2023 per acquisto fattone, in regime di comunione dei beni, dall'ISITUTO AUTONOMO PER LE CASI POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO, in forza di scrittura privata autenticata notaio Alberto EVANGELISTI del 23/1/1984 rep 1.287 trascritta a Milano 1 il 9/2/1984 ai nn. 9614/7824.

4.2. Precedenti proprietari

- **Omissis – (Gli esecutati posseggono il bene per un periodo superiore al trentennio).**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. Filippo Laurini Notaio in Milano alla data del 4 dicembre 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 11 aprile 2024:

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

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

- **Iscrizioni:**

Ipoteca Volontaria a favore di **BARCLAYS BANK PLC** iscritta a Milano 1 il 11/11/209 ai nn.64837/13476

- **Pignoramenti**

Pignoramento

trascritto a Milano 1 presso la Cons.toria dei RR. II. in data 23/11/2023 ai nn.81965/61566.

- **Altre trascrizioni:** nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è attualmente amministrato da AMMINISTRAZIONE IMMOBILI SIDOTTI s.a.s., Via F. Cilea, 8/C, Milano (tel. 02/3539627). Si precisa che la parte riguardante l'a.c.s. e il riscaldamento, riguarda all'amministrazione Supercondominio Centrale Termica G2 SIF ITALIA.

Millesimi di proprietà: 18,25 / 1000

Millesimi di ascensore: 50% della spesa 18,25/1.000 e 50% della spesa 314,61/11.025

Millesimi di riscaldamento inv.: 72,6 / 1000

1.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022:	€ 1.369,67
Spese riscaldamento annue di gestione immobile 2020/2021:	€ 824,40 euro
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022:	€ 3.568,10
Spese riscaldamento annue di gestione immobile 2021/2022:	€2089,18 euro
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023:	€ 1.630,22S
<u>Spese</u> riscaldamento annue di gestione immobile 2022/2023:	€ 3023,72
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024:	in corso di definizione
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni:	da determinare
spese riscaldamento non pagate negli ultimi due anni:	€4688,75
Conguaglio spese condominiali non pagate :	€ 5.399,09
Conguaglio spese per riscaldamento non pagate :	€13.416,11)
Eventuali spese straordinarie già deliberate:	€ 6.122,00 (rifacimento facciata)

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 stata realizzata a seguito della Licenza Edilizia n. 367 del 13 febbraio 1968.

Lo stato di fatto del bene in questione risulta conforme da quanto riportato nella planimetria catastale e agli elaborati progettuali di cui alla citata Licenza Edilizia.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato col n. 363 il 8/11/2006.

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.	83,4	100%	83,4
balcone	mq.	4,0	20%	0,8
cantina	mq.	4,0	20%	0,8
		91,4		85,0
		mq. lordi		mq. commerciali

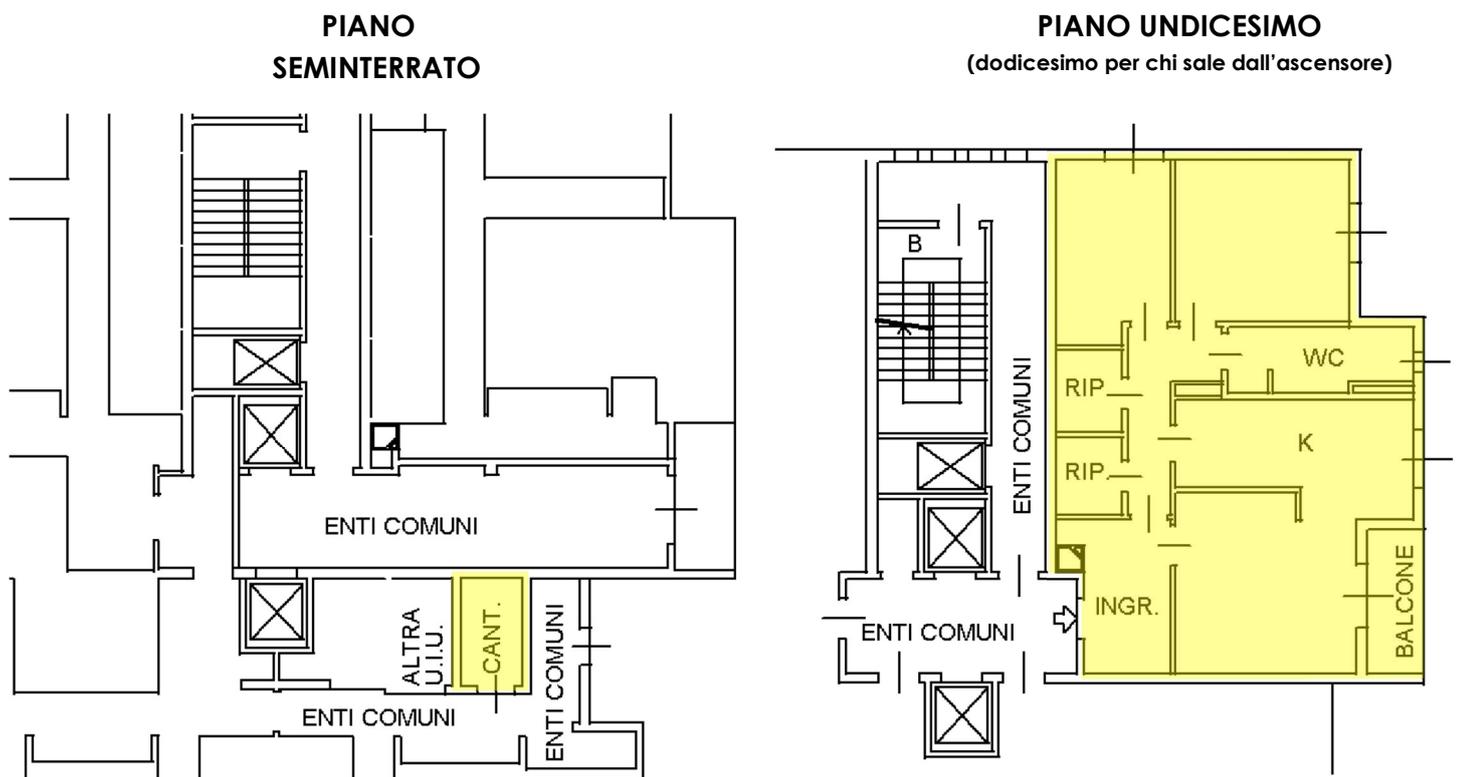


FIGURA 2 – Planimetria dell'appartamento e della cantina (evidenziati in giallo) sito in via Mario Borsa n.18, Milano(MI).

9 STIMA

7.1. 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.

7.2. Fonti d'informazione Agenzia delle Entrate - OMI

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA

Codice di zona: E6

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	Ottimo	2950	3700	L	12,1	16	L
Abitazioni civili	NORMALE	2300	2900	L	8,8	12	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2050	2600	L	7,4	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2000	L	5,7	7,3	L

7.3. Valutazione LOTTO

Abitazione economica	A3	85,0	€ 2.600,00	€ 221.000,00
				€ 221.000,00

7.4. 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 € 221.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 11.050,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 209.950,00

arrotondato € 210.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : € 168.000,00

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.

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: 9/05/2024

I'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

