

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. **103/2022**

Esecutato:

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento con soffitta
BRESSO (MI), via Alfredo Borghi n. 8



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 Bresso (MI), via Alfredo Borghi 8
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 7, particella 126, subalterno 1

Stato occupativo

Il bene risulta occupato dalla madre dell'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno oltre l'esecutato

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 76.500,00
da occupato: € 61.200,00

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 soffitta sito in via Alfredo Borghi 8 – Bresso (MI)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Bresso (MI), via Alfredo Borghi n. 8, al piano primo rialzato, composto da Ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto oltre una soffitta al terzo piano sottotetto.

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 ***** (esecutato).

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

Intestati: il bene è intestato a (esecutato).

Dati identificativi: **Foglio 7 Particella 126 Subalterno 1**, Partita 1005872

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 7 Particella 126

Classamento: Rendita Euro 284,05, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA ALFREDO BORGHI n. 8, SCALA U, Piano T - 3

Dati di superficie: 72 m2

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

1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile comune, altro appartamento, scala comune, via Borghi;

della cantina: cortile comune, altra cantina, corridoio comune, 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 Bresso.

Fascia/zona: centrale/DON MINZONI, MATEOTTI, XXV APRILE.

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 400 mt fermata Bus 83 e 166.

Collegamento alla rete stradale: a circa 3500 m imbocco A4.

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 in intonaco verniciato colore beige;
- accesso: cancellata in ferro colore marrone;
- scala interna: a rampe con gradini in graniglia levigata;
- ascensore: nessuno;
- condizioni generali dello stabile: discreto.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Bresso (MI), via Alfredo Borghi n. 8, al piano primo rialzato, composto da Ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto oltre una soffitta al terzo piano sottotetto.

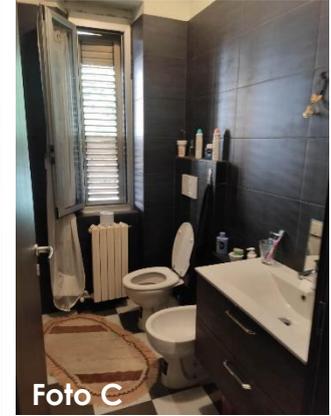


Foto A– Veduta del soggiorno; Foto B –Veduta camera da letto; Foto C –Veduta del bagno.

Appartamento:

- esposizione: tripla a nord, a Est e a ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate , in gress nel bagno e angolo cottura ;
- pavimenti: normalmente finto legno, in ceramica in bagno e cucina;
- infissi esterni: in alluminio con vetro camera;
- porta d'accesso: blindato in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a radiatori;
- acqua calda sanitaria: a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,10 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona centrale , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti posto al centro del comune di Bresso (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 madre dell'esecutato senza titolo.

Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

***** (esecutato) proprietario, dal 8/6/2007 al 28/12/2021 in forza di atto di compravendita notaio Gernia Mariagrazia del 8/6/2007 rep. 140018/4465, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 3/7/2007 ai nn. 103336/54093.

4.2. Precedenti proprietari

- ***** proprietaria, dal 27/11/1992 al 8/6/2007 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Capasso Michele del 27/11/1992 rep. 73530, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 1/12/1992 ai nn. 94072/66286.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Mesina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 18 febbraio 2022, 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) alla data del 26 agosto 2022:

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 ***** , contro ***** (esecutato), iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il., in data 3/7/2007 ai nn. 103337/27894.

Ipoteca Giudiziale a favore di ***** , contro ***** (esecutato), iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il., in data 13/6/2017 ai nn. 70489/12815.

- **Pignoramenti**

Pignoramento a favore di *****, contro ***** (esecutato), trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 8/02/2022 ai nn. 13926/9551.

- **Altre trascrizioni:** nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato da STUDIO AMMINISTRATIVO RENO' con studio a Bresso(MI) via E. Toti n. 7, che ha fornito le in formazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 139,70

Millesimi per il riscaldamento: non presenti (riscaldamento autonomo)

Millesimi per l'ascensore: non presenti (privo di ascensore)

6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va dal 01/10 al 30/09

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: 1.218,18 €

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: 1.334,10 €

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: 1.237,32 €

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: pagamenti regolari fino al 30/9/22

Conguaglio spese condominiali non pagate : nessuno

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

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.

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 difforme da quanto riportato nella planimetria catastale (vedasi fig. 2) in quanto la parete e la porta che separa il vano cucina dal soggiorno sono state rimosse costituendo un unico vano. 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 L.R 23 del 1985.

Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 1.500,00 euro per pratiche edilizie-catastali, e quindi per un totale complessivo di 2.500,00 euro.

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.	61,2	100%	61,2
soffitta	mq.	14,0	20%	2,8
		75,2		64,0
		mq. lordi		mq. commerciali

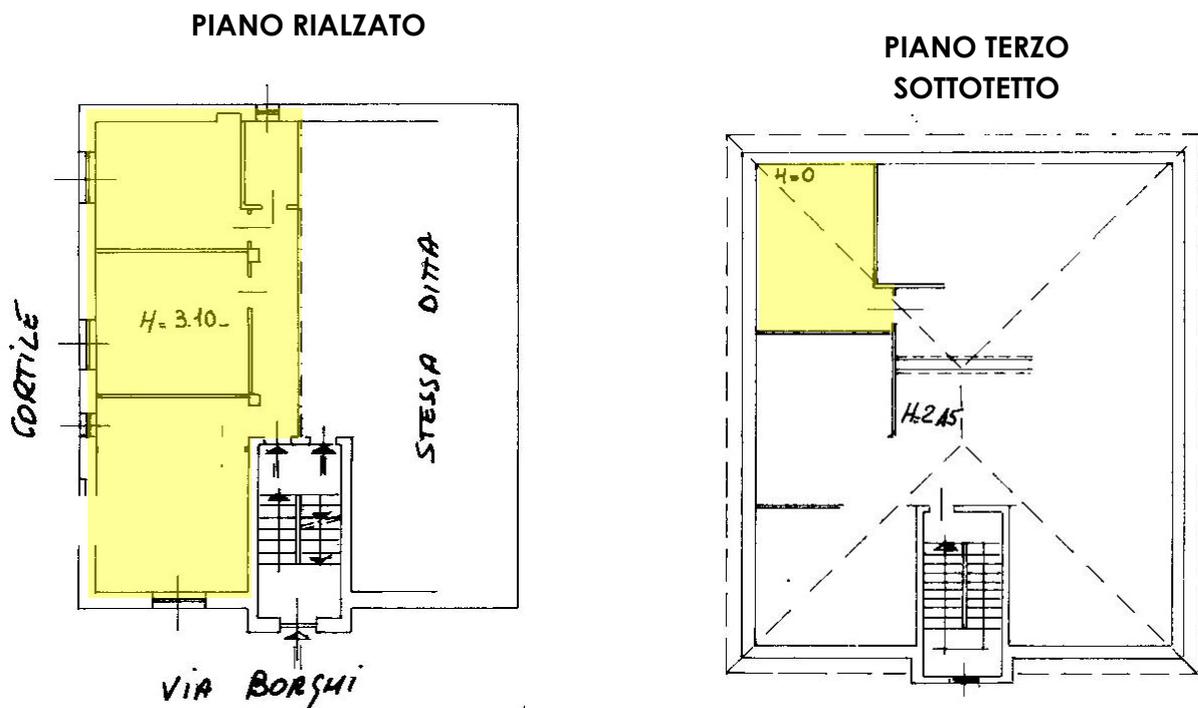


FIGURA 2 – Planimetria dell'appartamento e della soffitta (evidenziato in giallo) sito in via Borghi n.8, Bresso (MI).

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) – 1° semestre 2022
- zona B1 – Centrale/CENTRO che dà quotazioni da 1.300 Euro/mq a 1.700 Euro/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: BRESSO

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

Valore mercato prezzo min. 1300 / prezzo max. 1700(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,9 / prezzo max. 6,5(Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	64,0	€ 1.300,00	€ 83.200,00
				€ 83.200,00

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	€ 83.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.160,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 76.540,00
	arrotondato € 76.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 61.200,00

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.

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: 9/11/2022

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

