

Esecuzione Immobiliare N. 1467/2021
Promossa da: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

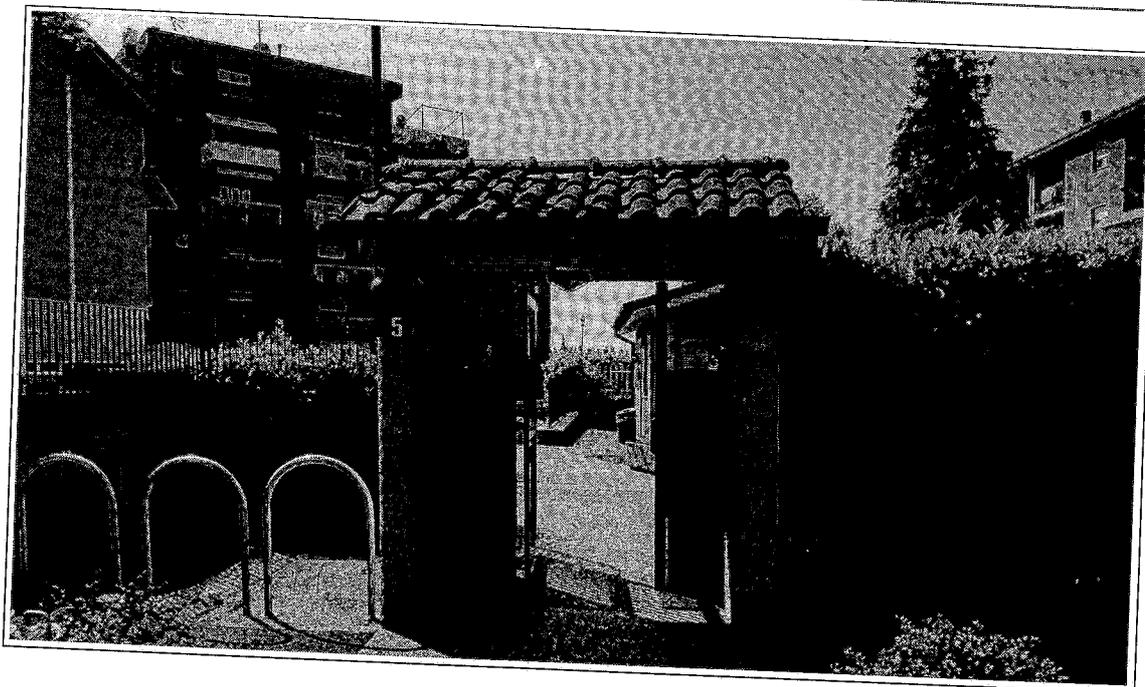
N. R.G.E. 1467/2021

Esecutati: [REDACTED]

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento con cantina
LAINATE (MI), via Prima Strada n. 5 (ex via Lazio)



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

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode giudiziario: Avv. Katia Muscatella
Perito: Ing. Ugo Paglietti

INDICE SINTETICO

Il bene pignorato consiste in:

LOTTO UNICO

Dati Catastali

Bene in Lainate (MI), via Prima Strada n. 5 (ex via Lazio)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 16, particella 724, subalterno 95

Stato occupativo

Il bene risulta locato a terzi

Contratti di locazione in essere

Contratto con decorrenza 1 luglio 2019 – 30 giugno 2023

Comproprietari

Nessuno oltre gli esecutati

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 52.000,00

da occupato: € 41.600,00

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	6
6. CONDOMINIO	6
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	7
8. CONSISTENZA	8
9. STIMA	9
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 Terza Strada n. 5 - Lainate (MI)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Lainate (MI), via Prima Strada n. 5 (ex via Lazio), al piano terzo, composto da Ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, anticamera, bagno, camera da letto, due balconi oltre un vano pertinenziale di cantina posto al piano cantine.

BENE PIGNORATO

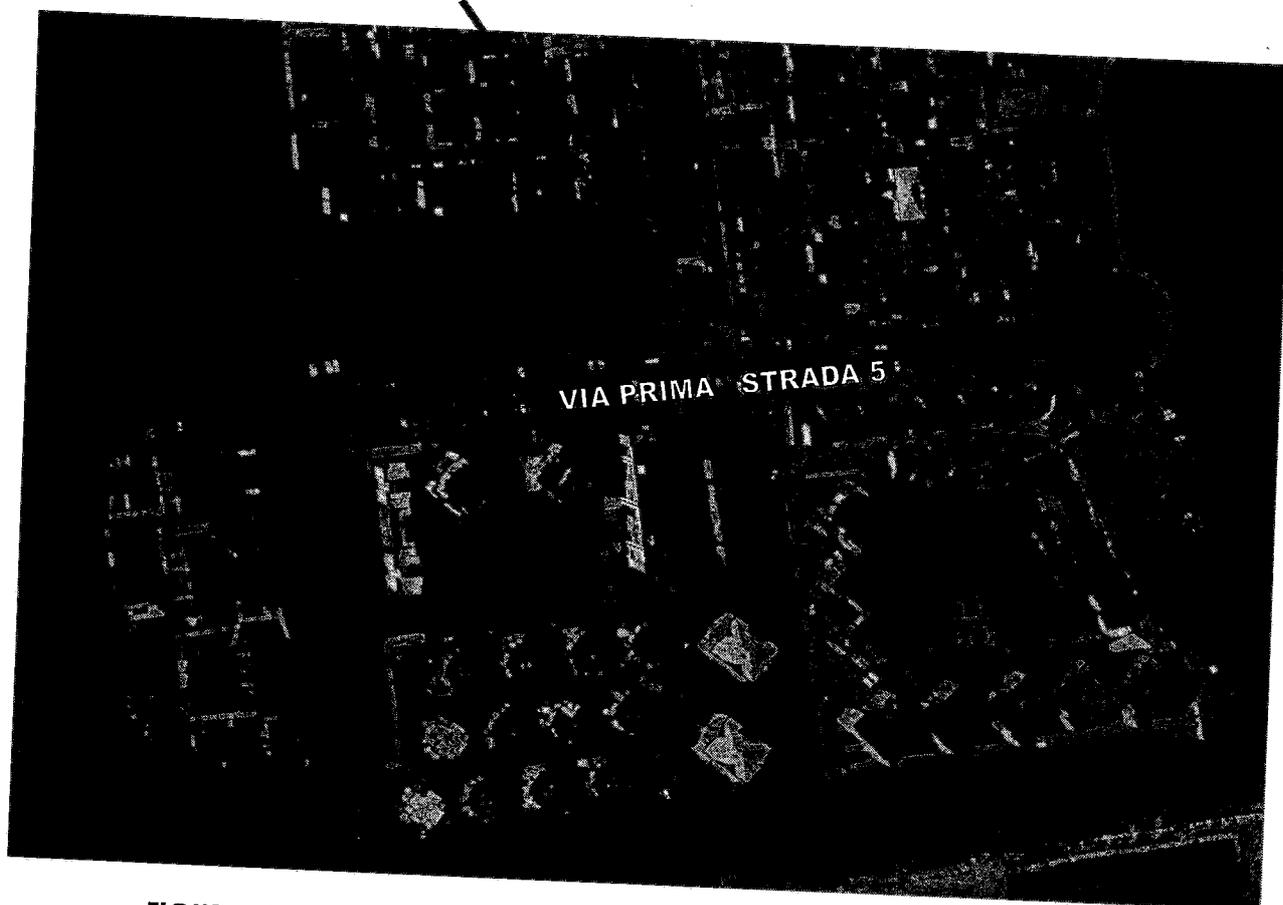


FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] (esecutati) in regime di comunione dei beni.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lainate (MI) come segue: (all. 3a)

Appartamento:

Intestati: il bene è intestato a **Esposito Pasqualina e Di Bernardo Michele** (esecutati).

Dati identificativi: **Foglio 16 Particella 724 Subalterno 95**, Partita 1005154

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 16 Particella 724

Classamento: Rendita Euro 268,56, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA LAZIO Piano 3

Dati di superficie: 64 mq

Dati derivanti da: variazione del 31/01/1988.

Cantina:

Dati identificativi: **Foglio 16 Particella 724 Subalterno 115**, Partita 1005154

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 16 Particella 724

Classamento: Rendita Euro 5,16, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 4 mq

Indirizzo: VIA LAZIO Piano S1

Dati di superficie: 4 mq

Dati derivanti da: variazione del 31/01/1988.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: altra unità imm., cortile comune, altra unità imm., pianerottolo.

Della cantina: altra cantina, corridoio cantine, altra cantina.

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

Il bene si trova in Lainate (MI), via Prima Strada n. 5 come indicato nell'atto di compravendita e non nella via Lazio come indicato nell'atto di pignoramento, nelle planimetrie e nelle visure catastali.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Lainate (MI).

Fascia/zona: periferica/PERIFERIA.

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 a 350 mt fermata Bus Z120.

Collegamento alla rete stradale: a circa 2 km Autostrada dei Laghi - A8.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio composto da sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '80 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in intonaco verniciato colore mattone;
- accesso: portone vetrato in alluminio colore oro;
- scala interna: a rampe con gradini in pietra bianca levigata;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: Discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Lainate (MI), via Prima Stada n. 5, al piano terzo, composto da Ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, anticamera, bagno, camera da letto, due balconi oltre un vano pertinenziale di cantina posto al piano cantine.

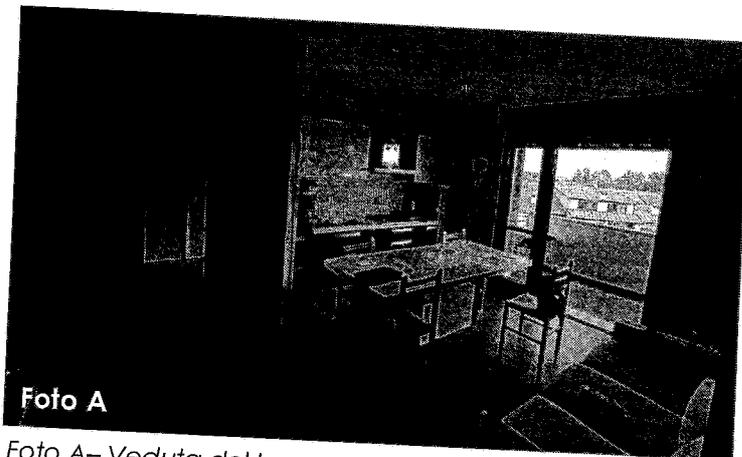


Foto A



Foto B

Foto A - Veduta del Ingresso-soggiorno-angolocottura;

Foto B - Veduta del bagno.

Appartamento:

- esposizione: a Est;
- pareti: normalmente tinteggiati, in ceramica nel bagno e cucina;
- pavimenti: normalmente in ceramica, in parquet in camera da letto;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a radiatori;
- acqua calda sanitaria: a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

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

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato, il bene risultava occupato da terzi.

Esistenza contratti di locazione

E' stato esibito dall'occupante un contratto di locazione che si allega (all.to n.5).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] (esecutati) proprietari, in regime di comunione legale dei beni, dal 27/1/2006 al 25/01/2022 in forza di atto di compravendita notaio Ciancimino Sergio di Milano del 27/1/2006 rep. 18636/3779, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 20/1/2006 ai nn. 8261/4219.

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] proprietari, dal 12/1/2001 al 27/1/2006 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Crestetto Roberta del 12/1/2001 rep. 17906, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 18/1/2001 ai nn. 3931/5481.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Palermo alla data del 26 gennaio 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 (all. 4)) alla data del 12 aprile 2022 si evince:

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 [REDACTED], contro [REDACTED] (esecutati), iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il., in data 20/1/2006 ai nn. 8262/1808.

Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED], contro [REDACTED] (esecutati) iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il., in data 27/9/2016 ai nn. 106515/19928.

• **Pignoramenti**

Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (esecutati), trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 25/01/2022 ai nn. 7053/4805.

• **Altre trascrizioni:** nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato da STUDIO EMMEVI di Dell'Ira & Nespoli con studio a Cesate (MI) in via G. Puccini n. 1/A, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non pervenute;

Millesimi per il riscaldamento: non pervenute

Millesimi per l'ascensore: non pervenute

6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va dal: non pervenute;

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: non pervenute

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: non pervenute

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022 non pervenute

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: non pervenute

Conguaglio spese condominiali non pagate: non pervenute

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.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 3)

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata a seguito della Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Lainate il 24 aprile 1985 P.E. n. 33/85 e successive varianti del 26 febbraio 1987 e del 29 settembre 1987. È stata poi rilasciato il certificato di agibilità in data 23 ottobre 1987.

Lo stato di fatto del fabbricato è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale (vedasi fig. 2) in quanto la cucina è stata sostituita da uno stanzino/ripostiglio, e il soggiorno è stato modificato e dotato di un angolo cottura. Tali opere consistono in modifiche di opere interne (spostamento di una porta e realizzazione di un tramezzo) che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono o il ripristino dei luoghi o l'adeguamento urbanistico-catastale, e una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune di Lainate, 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 2.500,00 euro per pratiche edilizie-catastali, e quindi per una spesa totale complessiva di 3.500,00 euro.

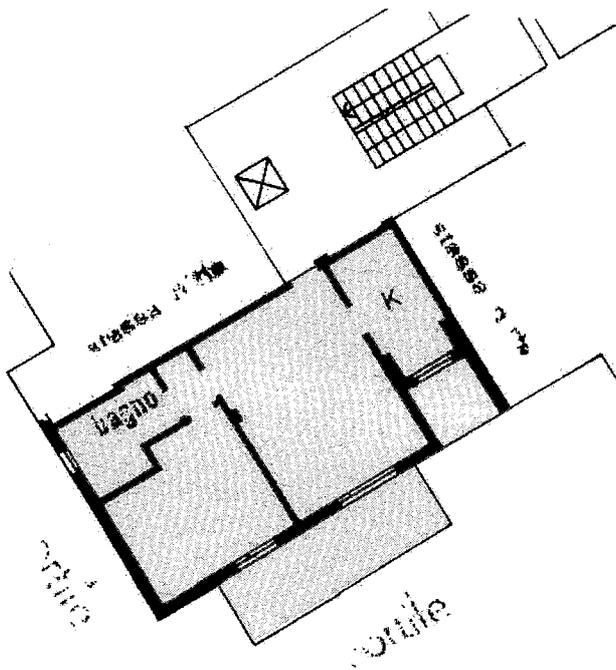
8 CONSISTENZA

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.	55,0	100%	55,0
balconi	mq.	13,0	20%	2,6
cantina	mq.	1,9	20%	0,4
		69,9 mq. lordi		58,0 mq. commerciali

PIANO TERZO



PIANO CANTINE

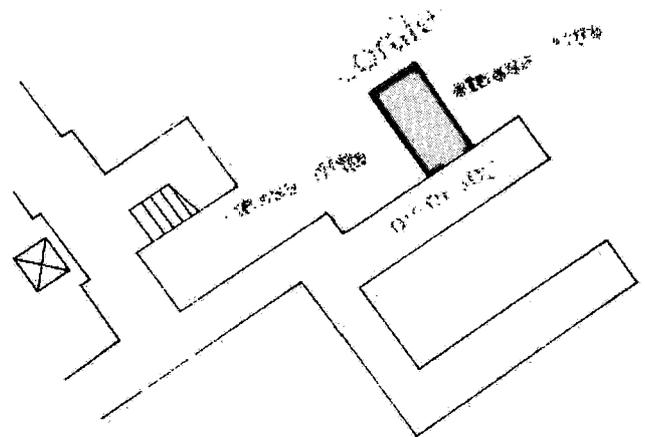


FIGURA 2 - Planimetria dell'appartamento e cantina (evidenziati in giallo) sito in via Prima Strada n. 5, Lainate (MI).

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) - 2° semestre 2021 - zona D1 - Periferica/PERIFERIA che dà quotazioni da 1.000 Euro/mq a 1.250 Euro/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Lainate

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

Valore mercato prezzo min. 1000 / prezzo max. 1250(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,3 / prezzo max. 4,3(Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	58,0	€ 1.000,00	€ 58.000,00
				€ 58.000,00

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.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode giudiziario: Avv. Katia Muscatella
Perito: Ing. Ugo Paglietti

• VALORE LOTTO	
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	€ 58.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.900,00
	-€ 3.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 51.600,00
	arrotondato € 52.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 41.600,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il valore del canone di locazione di detto bene risulterebbe congruo in quanto superiore alla cifra media stimata tra 190,00 / 250,00 euro al mese.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

12 CRITICITÀ 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: 12/08/2022

L'Esperto Nominato
Dott. Ing. Ugo Paglietti



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Planimetria catastale (2.a,2.b), visura storica per immobile (2.c.,2.d)
- 3) Titolo di proprietà
- 4) Ispezione Ipotecaria
- 5) Contratto di locazione

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode giudiziario: Avv. Katia Muscatella
Perito: Ing. Ugo Paglietti