

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. 754/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Flavia Boniolo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento al piano terreno

OPERA (MI), via Manzoni n. 15



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



Dott.ssa Flaviana Boniolo
Custode giudiziario: Avv. Luca Salati Perito: Ing.
Ugo Paglietti

INDICE SINTETICO

Il bene pignorato consiste in:

LOTTO UNICO

Dati Catastali

Bene in Opera (MI), via Manzoni n. 15
Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]
Dati Catastali: foglio 5, particella 139, subalterno 704

Stato occupativo

Il bene risulta occupato dalla figlia degli stessi esegutari

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno oltre gli esegutari

Prezzo al netto delle decurtazioni da

libero: € 135.000,00 da occupato: €
108.000,00

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 al piano terra in via Manzoni n. 15 – Opera (MI)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Opera (MI), via Manzoni n. 15, al piano terra di un maggiore fabbricato, composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto.



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 XXXXXXXXXXXXX(esecutati).

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

Intestati: il bene è intestato a XXXXXXXXXXXXX(esecutati).

Dati identificativi: Foglio 5 Particella 139 Subalterno 704

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 5 Particella 139

Classamento: Rendita Euro 161,39, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani Indirizzo: VIA Manzoni n. 5, Piano T.

Dati di superficie: 74 m2

Dati derivanti da: impianto del 16/2/2018.

1.4. Coerenze dell'appartamento: Cortile, altra proprietà, altro appartamento, vano scala;



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 Opera.

Fascia/zona: Centrale /CENTRO URBANO.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile.

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 pulman urbano 222 e 220.

Collegamento alla rete stradale: si trova vicino allo svincolo autostradale A50 e SP412.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio composto da due piani fuori terra oltre costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: muratura portante;
- facciate: verniciate colore sabbia;
- accesso: porta blindata;
- scala interna: non presente;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: da riattare.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Opera (MI), via Manzoni n. 15, al piano terra di un maggiore fabbricato, composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto.



Foto A

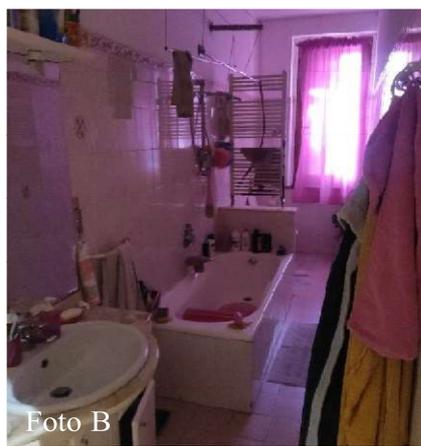


Foto B

Foto A– Veduta del ingresso- soggiorno con angolo cottura

Foto B –Veduta del bagno.

Appartamento:



- esposizione: singola a nord;
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle nel bagno e angolo cottura;
- pavimenti: in piastrelle ;
- infissi esterni: in legno con grata antintrusione in ferro e persiane da riattare;
- porta d'accesso: blindato in legno;
- porte interne: in legno;
- Altezza locali: 280 cm
- 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 e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: da riattare.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona centrale , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti posto al centro di Opera (MI).

2.5. Certificazioni energetiche: APE n. 1515900008112 del 2/02/2012 scaduto il 2/02/2022.

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 risultava occupato dalla figlia degli esecutati.

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXX YYYYYYYYYYYYYY e XXXXXXXXXXXXXXX YYYYYYYYYYYYYY (esecutati) proprietari, in in forza di atto di atto di compravendita del 14/04/2006 rep. n. 843/611, Notaio Sironi Enrico Maria di Opera, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 18/4/2006 ai nn. 59012/30049;

4.2. Precedenti proprietari

- proprietari, dal 26/07/2001 al 14/04/2006 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Napolitano Massimo di Melegnano del 26/07/2001 rep. 40221, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 1/08/2001 ai nn. 87623/55905.
- proprietari dal 16/07/1987 al 26/07/2001 per titoli anteriori al ventennio (accettazione tacita di eredità trascritta l' 8.2.2016 ai nn. 11659/7398).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. Giulia Messina Vitrano in Palermo alla data del 13 settembre 2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante



servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 22 agosto 2023:

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

5.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Milano iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 18/04/2006 ai nn. 59013/13499.

5.2.2. Pignoramenti

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Milano scarl , contro XXXXXXXXXXXXX YYYYYYYYYYYYYY e XXXXXXXXXXXXX YYYYYYYYYYYYYY (esecutati), trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 12/01/2016 ai nn. 1545/845.

Pignoramento a favore di Leviticus spv srl , contro XXXXXXXXXXXXX YYYYYYYYYYYYYY e XXXXXXXXXXXXX YYYYYYYYYYYYYY (esecutati), trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 9/09/2022 ai nn. 127034/85797.

5.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

Per l'immobile in questione non risulta essere stato costituito alcun condominio.

Si segnala, tuttavia, 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. Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione per Lavori Edili, n. 8244 del 21/07/1982, dal Comune di Opera e una DIA, protocollata col n. 018257, pratica 131/01, presentata il giorno 11/09/2001 presso il Comune di Opera nonché relativa dichiarazione fine lavori e certificazione di collaudo finale del 4/10/2004 prot. n. 16251.

Sebbene lo stato di fatto del fabbricato è conforme agli elaborati planimetrici edilizi e catastali, è stata trovata una difformità plano altimetrica. Infatti la quota dei locali riportata, di 385 cm, è difforme da quella, di 280 cm, rilevata in situ da questo CTU.

Tale difformità consiste in probabile errore di battitura e non ha conseguenza sulla valutazione del bene, ma richiede l'adeguamento urbanistico-catastale, e comporta una Comunicazione di Miglior definizione dello stato di fatto al Comune e al Catasto di Milano, secondo quanto previsto dalla L.R. 23 del 1985. Ciò comporta una



probabile sanzione amministrativa di 1.000,00 euro, oltre 2.500,00 euro per pratiche edilizie-catastali, e quindi un totale complessivo 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.	75,0	100%	75,0
		75,0		75,0
		mq. lordi		mq. commerciali

PIANO TERRA

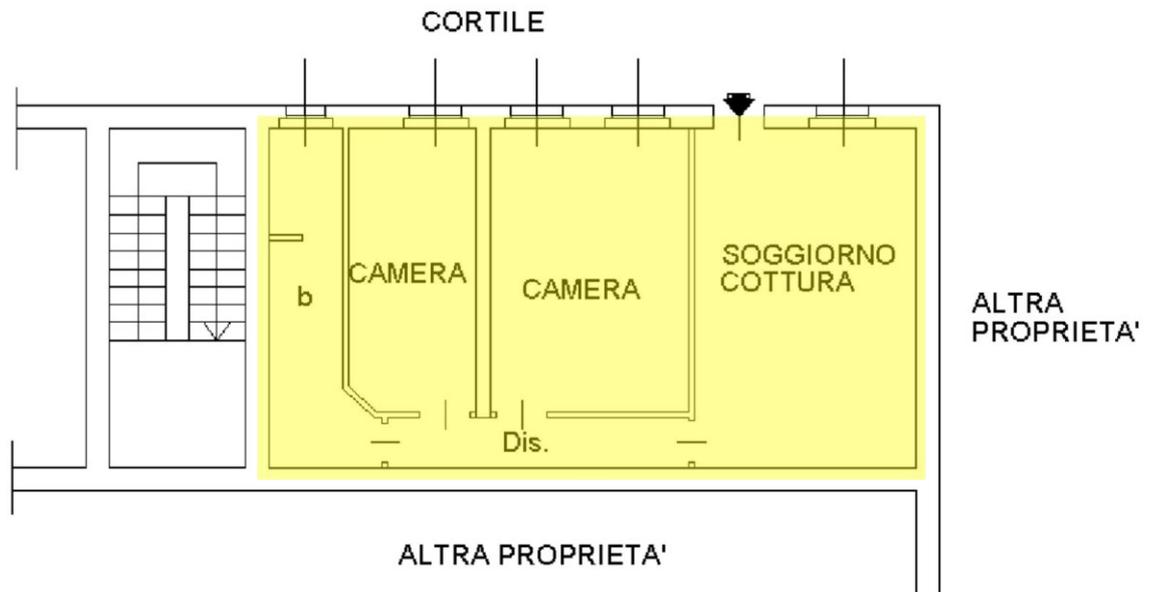


FIGURA 2 – Planimetria dell'appartamento (evidenziato in giallo)

sito in via Manzoni n. 15, Opera (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

Provincia: MILANO

Comune: OPERA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

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	1650	2250	L	5,5	7,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	2250	2850	L	7,7	9,9	L

9.3. Valutazione LOTTO



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	75,0	€ 1.950,00	€ 146.250,00
				€ 146.250,00

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	€ 146.250,00	
•		
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.312,50	
Costi per adeguamenti edilizi e catastali (vedasi capitolo 7)	-€ 3.500,00	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 135.437,50	
	arrotondato	€ 135.000,00
		€ 108.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :		

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: 22/8/2023

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

