

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. 49/2024

Esecutato:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Boerci Carlo Stefano**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento con cantina e soffitta
MILANO (MI), via Orwell n. 4



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. Boerci Carlo Stefano
Custode giudiziario: Avv. Alessandra Croci
Perito: Ing. Ugo Paglietti



INDICE SINTETICO

Il bene pignorato consiste in:

LOTTO UNICO

Dati Catastali

Bene in Milano (MI), via Orwell n. 4
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 616, particella 196, subalterno 6

Stato occupativo

Il bene risulta locato a terzi

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione con scadenza 14.02.2026

Comproprietari

Nessuno oltre l'esecutato

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 184.000,00
da occupato: € 147.200,00

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 cantina e soffitta sito in via Orwell n. 4 – Milano (MI)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Milano (MI), via Orwell n. 4, al piano secondo, composto da Ingresso, cucina abitabile, bagno, tre camere da letto oltre una cantina al piano interrato e una soffitta al piano quarto.

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 Milano (MI) come segue:

Intestati: il bene è intestato a (esecutata).

Dati identificativi: **Foglio 616 Particella 196 Subalterno 6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 616 Particelle 196

Classamento: Rendita Euro 624,91, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA ROGOREDO n. 4, Piano S1/2/4

Dati di superficie: 98 m2

Dati derivanti da: impianto del 6/05/2024.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile, altra U.I, scala comune, cortile;

della cantina: cortile, scale, 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 Milano.

Fascia/zona: periferica/**FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA.**

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 500 Metro e Stazione FS - Rogoredo.

Collegamento alla rete stradale: a circa 500 m imbocco A1.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio composto da quattro piani fuori terra oltre una soffitta e una cantina costruito alla fine degli anni '30 del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: da riattare rivestite in intonaco verniciato colore grigio e beige;
- accesso: portone vetrato in metallo colore nero;
- scala interna: a rampe con gradini in pietra levigata;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.



Appartamento ad uso abitazione posto in Comune di Milano (MI), via Orwell n. 4, al piano secondo, composto da Ingresso, cucina abitabile, bagno, tre camere da letto oltre una cantina al piano interrato e una soffitta al piano quarto.



Foto A

Foto A– Veduta della cucina;



Foto B

Foto B–Veduta camera tipo;

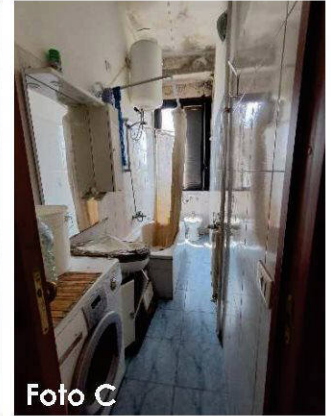


Foto C

Foto C –Veduta del bagno.

Appartamento:

- esposizione: doppia a nord e a sud;
- pareti: normalmente tinteggiate , in ceramica nel bagno e ceramica nella cucina;
- pavimenti: normalmente in piastrelle di graniglia fine e in gress nel bagno ;
- infissi esterni: in alluminio con vetro camera;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: condominiale a radiatori;
- acqua calda sanitaria: autonomo a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da riattare.

2.3. Breve descrizione della zona

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

2.4. Certificazioni energetiche: APE n. 1514600904910 valevole fino al 23/10/2024.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: Non risulta alcuna certificazione degli impianti.

2.6. 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 da terzi.

Esistenza contratti di locazione

I terzi esibivano un contratto di locazione con scadenza 14.02.2026 (vedasi allegati).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

(esecutato) proprietario, dal 12/5/2010 al 30/1/2024 in forza di atto di acquisto notaio _____ di Monza del 12/5/2010 rep. _____ trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data _____.

4.2. Precedenti proprietari

- _____ proprietaria, dal 23/4/2009 al 12/5/2010 per atto di acquisto notaio _____ di Milano del 23/4/2009 rep. _____ trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data _____.
- _____ proprietaria, dal 18/5/2007 al 23/4/2009 in forza di atto _____ delle _____ "a rogito del notaio _____ di Roma del 18/5/2009 rep. _____ trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data _____.
- _____ proprietaria, dal 25/11/2003 al 18/5/2007 in forza di atto di _____ con verbale del notaio _____ di Roma del 25/11/2003 rep _____.
- _____ proprietaria, dal 28/10/2003 al 25/11/2003 in forza di atto di _____ delle _____ con verbale del notaio _____ di Roma del 28/5/2003 rep _____, con cui trascrive il patrimonio cd "non strumentale" meglio identificato gusto atto rogito del medesimo notaio del 22/12/2005 rep _____, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 10/01/2006 ai r _____.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa _____ Notaio in Corleone alla data del 12 febbraio 2024, 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 6 settembre 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

Eventuali note: nessuna.



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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della _____ contro _____ (esecutato), iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II., in data 12/5/2010 al nr _____

- **Pignoramenti**

Pignoramento a favore di _____ contro _____ (esecutato), trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data _____

Pignoramento a favore di _____ contro _____ (esecutato), trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data _____

- **Altre trascrizioni:**

nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato da studio Brusati srl con studio a Milano(MI) via Monte Piana, 4, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 48,00

Millesimi per il riscaldamento: 36,60

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

6.1. **Spese di gestione condominiale**

La gestione del condominio va dal 01/4 al 31/03

Spese ordinarie annue Es. 20/21 € 2.381,88

Spese ordinarie annue Es. 21/22 € 5.543,79

Spese ordinarie annue Es. 22/23 € 5.265,56

Spese ordinarie annue Es. 23/24 € 2.706,37

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: 7.9717,93 euro

Conguaglio spese condominiali non pagate : 23.317,00 euro

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 a seguito concessione edilizia n. 10134 del 11/12/1937. Lo stato di fatto del fabbricato è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale agli atti e corrisponde a quella allegata al titolo di proprietà che non risulta ancora rasterizzata (vedasi fig. 2 e all.to 3). La licenza di occupazione è la n. 482 del 14/09/1940.

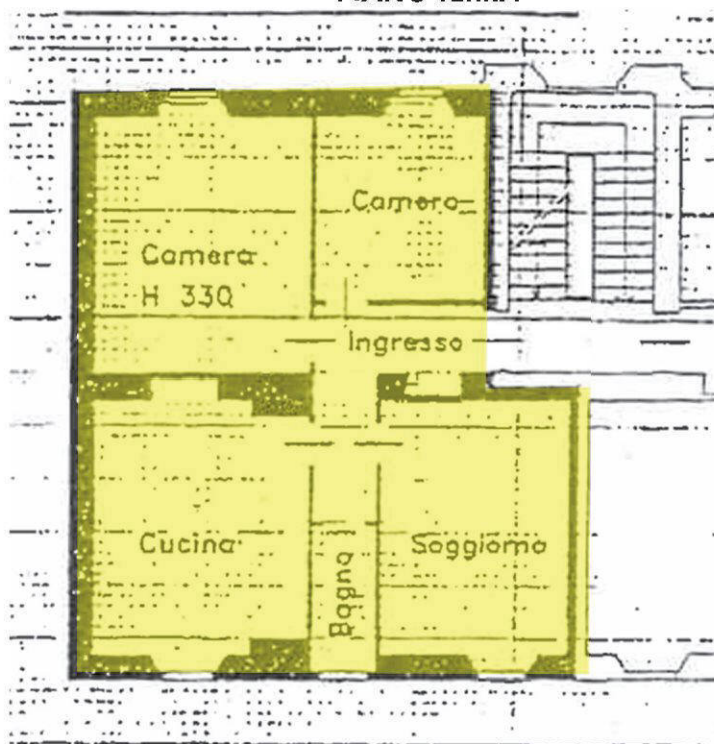
8 CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

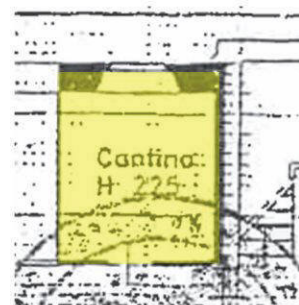
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	91,2	100%	91,2
soffitta	mq.	18,0	20%	3,6
cantina	mq.	11,0	20%	2,2
		120,2		97,0
		mq. lordi		mq. commerciali

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



PIANO SOTTOTETTO

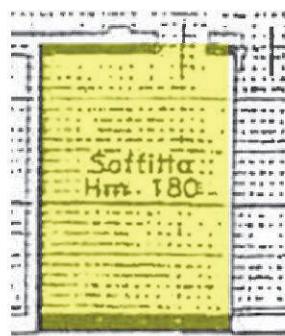


FIGURA 2 – Planimetria dell'appartamento, della cantina e soffitta (evidenziato in giallo) sito in via Orwell n. 4, Milano (MI).

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.

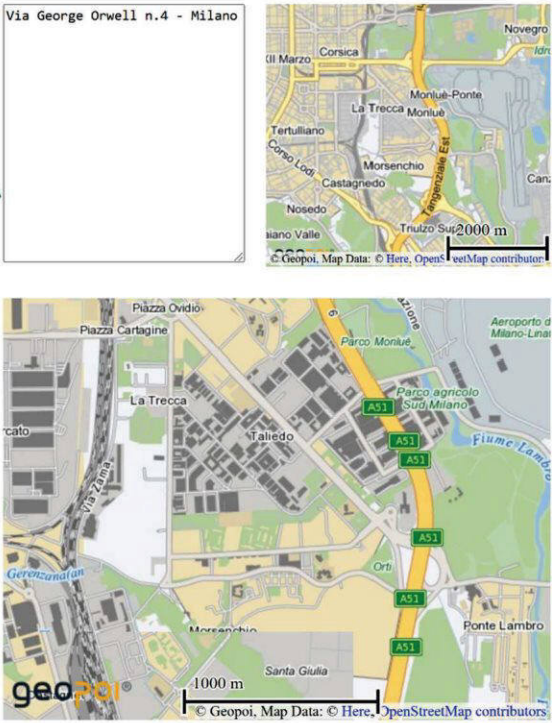
9.2. Fonti d'informazione

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: MILANO
Comune: MILANO
Fascia/zona: Periferica/FORLANINI,%20MECENATE,%20ORTOMERCATO,%20SANTA%20GIULIA
Codice zona: D15
Microzona: 37
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	3700	4500	L	12,1	16,8	L
Abitazioni civili	Normale	2300	3600	L	8	12	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2350	2800	L	8,1	11	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2300	L	5,5	8	L
Box	Normale	1350	2000	L	5,7	8,5	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	97,0	€ 2.000,00	€ 194.000,00
				€ 194.000,00

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.

• VALORE LOTTO	€ 194.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.700,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	nessuna
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 184.300,00
arrotondato	€ 184.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 147.200,00

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 forfetario 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

Qui di seguito viene stimato il più probabile valore dell'indennità di occupazione dell'immobile appena descritto parametrizzato al canone corrente di mercato.

10.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del valore locativo del bene oggetto di esecuzione, 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 locativo dei beni.

Il valore locativo 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

Provincia: MILANO
Comune: MILANO
Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA
Codice di zona: D15
Microzona catastale n.: 37
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 di tipo economico	NORMALE	1700	2300	L	5,5	8	L



10.3. Valutazione del valore locativo mensile del bene

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore locativo mensile al mq.	Valore Locativo mensile Complessivo
Laboratorio per arti e mestieri	A/3	97,0	€ 6,25	€ 606,25
arrotondamenti:				€ 6,25
				€ 600,00

Il più probabile valore dell'equa indennità mensile di occupazione dell'immobile oggetto di perizia, parametrizzato al canone corrente di mercato, assomma a 600,00 euro/mese.

Valore locativo mensile del lotto: 600,00 euro/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 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: 7/11/2024

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) Contratto di locazione
- 5) Ispezione Ipotecaria

