

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. **286/2021**

Esecutato: [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Fiorilde Riccioppo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A: Appartamento con cantina – Sedriano(MI), via della Filanda n. 11

LOTTO B: Box Auto - Sedriano(MI), via Rogerio da Sedriano n. 21



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 Flavia Boniolo
Custode giudiziario: Avv. Fiorilde Riccioppo
Perito: Ing. Ugo Paglietti



INDICE SINTETICO

RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

I beni pignorati consistono in:

LOTTO A

Dati Catastali

Appartamento con cantina sito in Sedriano(MI), via della Filanda n. 11

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 5, particella 598, subalterno 21

Stato occupativo

Il bene risulta occupato dallo stesso esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 73.000,00

da occupato: € 58.400,00

LOTTO B

Dati Catastali

Box Auto sito in Sedriano(MI), via Rogerio da Sedriano n. 21

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 5, particella 598, subalterno 81

Stato occupativo

Il bene risulta occupato dallo stesso esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 20.000,00

da occupato: € 16.000,00



INDICE:

INDICE SINTETICO.....	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	3

LOTTO A

A1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A.....	4
A2. DESCRIZIONE DEL BENE	5
A3. STATO OCCUPATIVO	7
A4. PROVENIENZA	7
A5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
A6. CONDOMINIO	8
A7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	9
A8. CONSISTENZA	9
A9. STIMA	10
A10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	11
A11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	11
A12. CRITICITA' DA SEGNALARE	11

LOTTO B

B1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B.....	12
B2. DESCRIZIONE DEL BENE	13
B3. STATO OCCUPATIVO	14
B4. PROVENIENZA	14
B5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
B6. CONDOMINIO	15
B7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	16
B8. CONSISTENZA	16
B9. STIMA	17
B10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	19
B11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	19
B12. CRITICITA' DA SEGNALARE	19
B13.	
13. RIEPILOGO LOTTI	19

ALLEGATI – LOTTO A.....	19
-------------------------	----

ALLEGATI – LOTTO B.....	19
-------------------------	----



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO A

Appartamento sito in Sedriano(MI), via Della Filanda n. 11, al piano terra di un maggiore fabbricato.

Composto da: ingresso-soggiorno con balcone, disimpegno, cucina, due bagni, due camere da letto, un giardino di pertinenza e una cantina al piano interrato.

Superficie commerciale lorda: mq 77,00.

Identificato in Catasto al: Foglio 5, mappale 598, sub. 21, del NCEU del Comune di Sedriano (MI).

LOTTO B

Box auto sito in Sedriano(MI), via Rogerio da Sedriano n. 21, al piano interrato di un maggiore fabbricato.

Composto da: box auto al piano seminterrato.

Superficie commerciale lorda: mq 33,00.

Identificato in Catasto al: Foglio 5, mappale 598, sub. 81, del NCEU del Comune di Sedriano (MI).

UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI



FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione dei beni pignorati.

Giudice: Dott.ssa Flavia Boniolo
Custode giudiziario: Avv. Fiorilde Riccioppo
Perito: Ing. Ugo Paglietti



LOTTO A

Appartamento con cantina sito in via Della Filanda 11 – Sedriano (MI)

A1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A

A1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in Sedriano(MI), via Della Filanda n. 11, al piano terra di un maggiore fabbricato.

Composto da: ingresso-soggiorno con balcone, disimpegno, cucina, due bagni, due camere da letto, un giardino di pertinenza e una cantina al piano interrato.

Superficie commerciale lorda: mq 77,00.

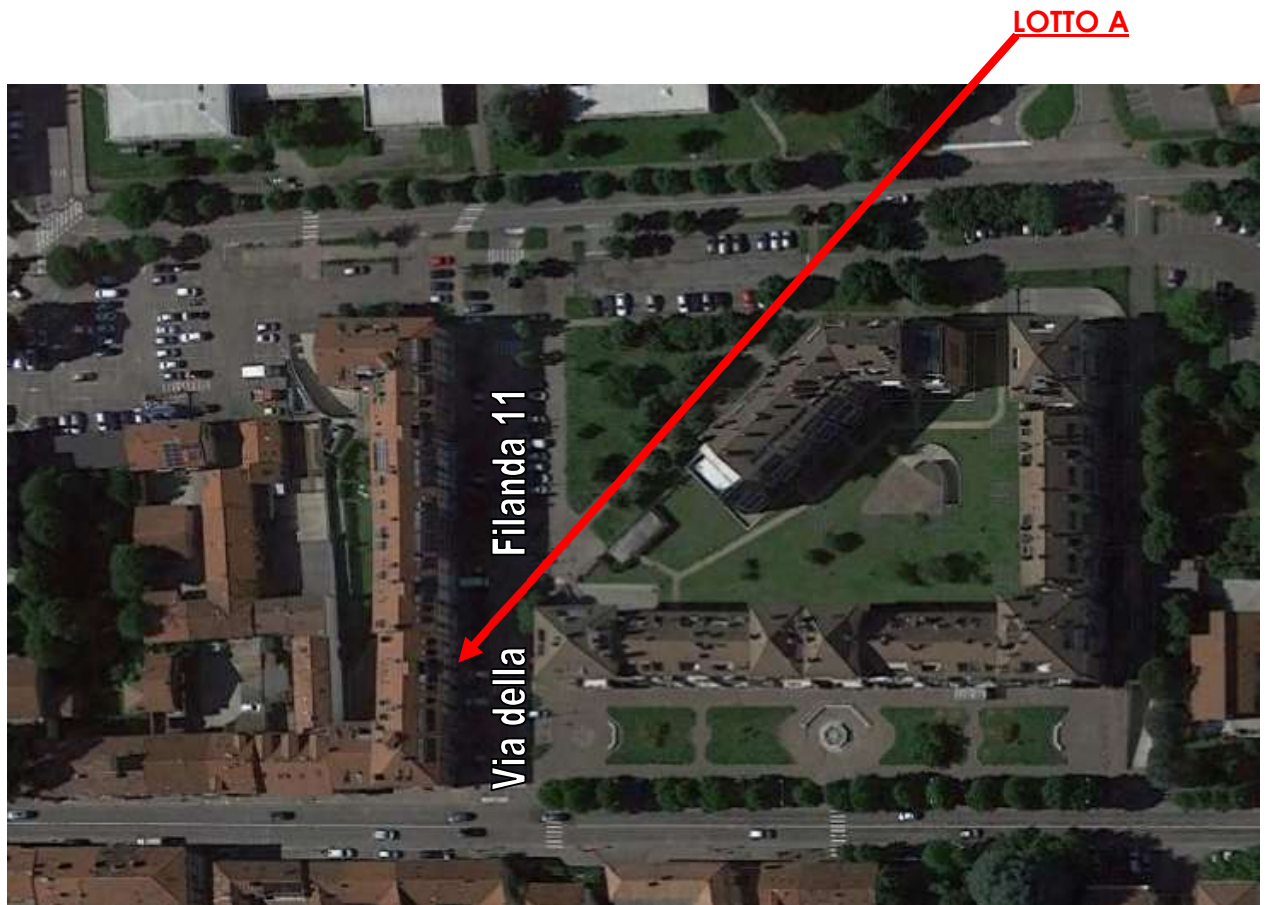


FIGURA 1A -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

A1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] (esecutato).



A1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Sedriano come segue: (all. A2a)

Intestati: La proprietà del bene è intestata per intero [REDACTED] (esecutato).

dati identificativi: **fg. 5 part. 598 sub. 21.**

dati classamento: Cat A/3, classe 4, rendita catastale 369,27 €, consistenza vani 5,5, superficie totale mq 97.

Indirizzo: Via della Filanda n. 11.

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

A1.4. Coerenze

dell'appartamento: Altro appartamento, via della filanda, altro appartamento, corridoio comune, altro appartamento, passaggio comune.

della cantina: altra cantina, terrapieno, altra cantina, corridoio comune.

A1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna difformità rilevata.

A2 DESCRIZIONE DEL BENE

A2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Sedriano (MI).

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO.

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 e a 300 mt fermata Bus 620 e 622 .

Collegamento alla rete autostradale: a circa 400 m, SP 239.

A2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. A1)

Edificio composto da quattro piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: finno al primo piano rivestito in mattone faccia a vista; il resto in intonaco verniciato colore pana;
- accesso: Portone vetrato in alluminio nero;
- scala interna: in lastre di granito lucido;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone;



A2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. A1)

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato, composta da ingresso-soggiorno con balcone, disimpegno, cucina, due bagni, due camere da letto, un giardino di pertinenza e una cantina al piano interrato.



Foto A

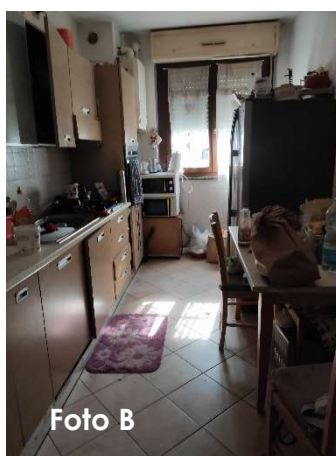


Foto B

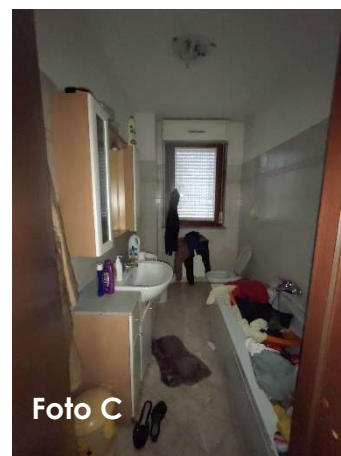


Foto C

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

Appartamento:

- esposizione: doppia a est e a ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: normalmente in ceramica, in parquet nella camera da letto;
- infissi esterni: tipo legno con vetrocamera e inferriata;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presente;
- acqua calda sanitaria: a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca, doccia;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

A2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale urbana, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Sedriano posto tra Milano e Novara.

A2.5. Certificazioni energetiche: APE n. 1520400021614 valevole fino al 5/12/2024.

A3 STATO OCCUPATIVO**A3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dallo stesso esecutato.

Esistenza contratti di locazione

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

A4 PROVENIENZA**A4.1. Attuale proprietario**

██████████ (esecutato) proprietaria, dal 2/12/2004 al 19/3/2021 in forza di atto di compravendita notai ██████████ in Rozzano del 2/12/2004 rep. 102506/10465, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 20/12/2004 al n. 15065.

A4.2. Precedenti proprietari

- ██████████, proprietaria, dal 19/11/2001 al 2/12/2004 in forza dell'atto compravendita a firma del notaio ██████████ in Rozzano del 19/11/2001 rep. 66251 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 11/12/2001 al n. 11330.
- ██████████ proprietaria, dal 20/09/2001 al 19/11/2001 in forza di decreto di trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Milano del 20/09/2001 rep 9035/ trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 10/10/2001 al n. 9438
- ██████████, proprietaria, dal 19/12/1990 al 20/09/2001 in forza di atto di fusione di società a rogito Dott. ██████████ del 19/12/1990 rep.91485, trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 22/01/1991 al n. 1158.

A5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott ██████████ Notaio in Perugia alla data del 25 marzo 2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) (**all. A4**) alla data del 2 settembre 2022 si evince:

A5.1. 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**
Non rilevate
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note: nessuna.

A5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria n. 1080 del 21/3/2003 a favore della ██████████, contro ██████████, a rogito ██████████ notaio in Rozzano, del 18/3/2003 rep. 82186 con annotazione di frazionamento in quota notaio Orru Giancarlo, in Rozzano del 2/12/2004 rep 102499, annotata il 5/1/2007 al n 32 di formalità (lotto n. 23 foglio 5 m. 598 sub 21 e 81) quota dell'esecutato, per euro 210.000..

Ipoteca legale n. 5061 del 13/09/2006 a favore della ██████████, contro ██████████ (esecutato) per euro 18.541,76.

Ipoteca legale n. 5556 del 22/12/2008 a favore dell'██████████, contro ██████████ (esecutato) per euro 37.462,46.

Ipoteca giudiziale n. 256 del 30/01/2012 a favore di ██████████, contro ██████████ (esecutato) per euro 12.000,00.



- **Pignoramenti**

Pignoramento Immobiliare n. 3465 del 19/3/2021 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (esecutato).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

A5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

A6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato dallo Studio Cornaredo con studio a Cornaredo in via Giuseppe Garibaldi 28/B , che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non pervenuti;

Millesimi di riscaldamento: non pervenuti

A6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va dal non pervenuta al non pervenuta

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2018: non pervenute

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019: non pervenute

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020: non pervenute

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021: non pervenute

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: non pervenute

Debito dell'esecutato per spese condominiali totale al 31/12/2022: non pervenuto

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.

A6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pervenuti

A6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non pervenuta



A7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Sedriano il 26 luglio 2002 P.E. 2/2002, prot. 10.720 e Denuncia di Inizio Attività inoltrata al comune di Sedriano il 30 settembre 2004 prot. 13742. E' stata presentata La richiesta di agibilità.

A6.4. Conformità edilizia: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

A6.5. Conformità catastale: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

A8 CONSISTENZA**A7.1. 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.	72,0	100%	72,0
giardino	mq.	43,0	7%	3,1
balcone	mq.	5,5	20%	1,1
cantina	mq.	4,0	20%	0,8
		124,5		77,0

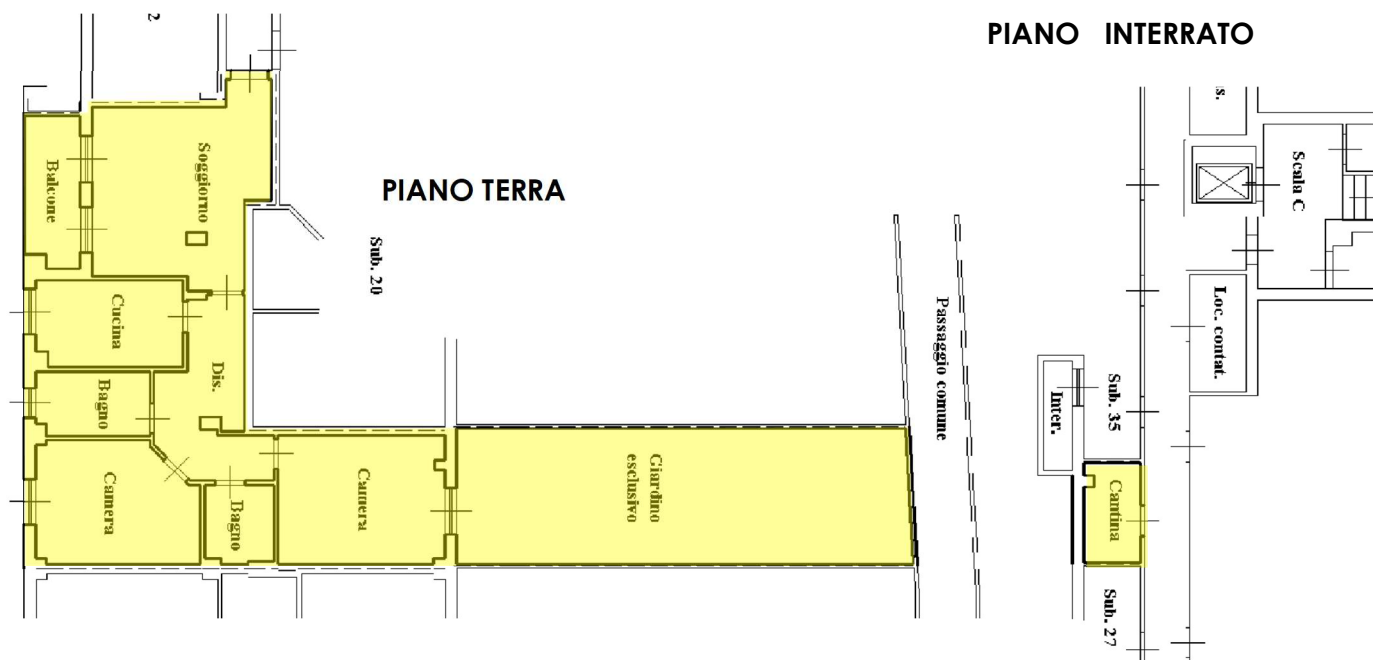


FIGURA 2A – Planimetria dell'appartamento (evidenziato in giallo) sito in via della Filanda n. 11, Sedriano(MI).

A9 STIMA**A8.1. 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.

A8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021
- zona B1 – centrale/CENTRO URBANO che dà quotazioni da 1.000 Euro/mq a 1.350 Euro/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Sedriano (MI)

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

Valore mercato prezzo min. 1000 / prezzo max. 1350(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,8 / prezzo max. 5,1 (Euro/mq x mese)

A8.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	77,0	€ 1.000,00	€ 77.000,00
				€ 77.000,00

A8.4. 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	€ 77.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.850,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 73.150,00
arrotondato	€ 73.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 58.400,00

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.

A10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile non locato

A11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

A12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna



LOTTO B

Box Auto in via Rogerio da Sedriano 21 – Sedriano (MI)

B1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B

B1.1. Descrizione del bene

Box Auto sito in Sedriano (MI), via Rogerio da Sedriano 21, al piano primo interrato.

Composto da: Box auto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di: **mq 33,00**.

BENE PIGNORATO

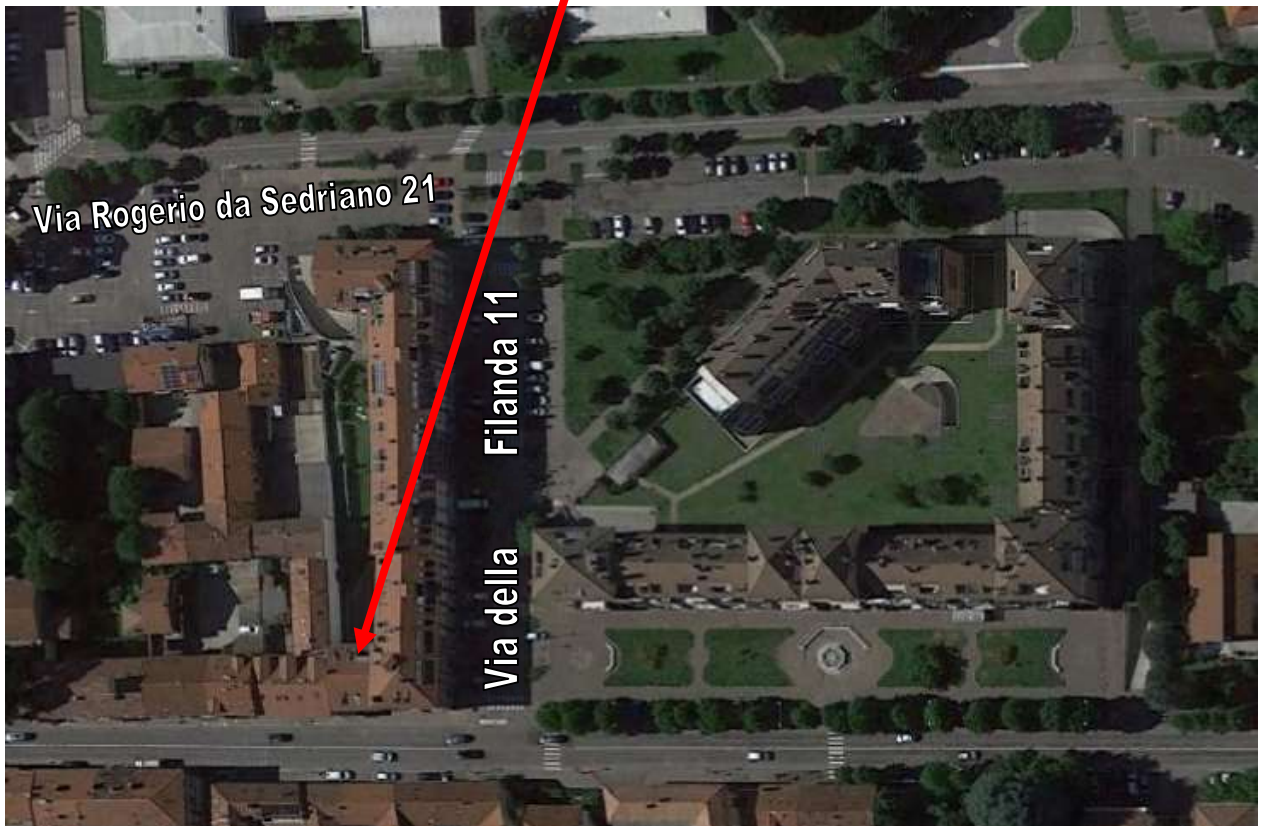


FIGURA 1B -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

B1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] (esecutato).

B1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. B2a)

Intestati: La proprietà del bene è intestata per intero a [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 5 part. 598 sub. 81**.

dati classamento: Cat C/6; classe 2, rendita catastale 53,92 €, superficie totale mq 33.



Indirizzo: Via Rogerio da Sedriano n. 21.

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

B1.4. Coerenze

Del box: corsello dei box, ingresso all'edificio A, locale ascensore, corridoio comune, altro subalterno.

B1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

B2 DESCRIZIONE DEI BENI

B2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Sedriano (MI).

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO.

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 e a 300 mt fermata Bus 620 e 622 .

Collegamento alla rete autostradale: a circa 400 m, SP 239.

B2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. B1)

Edificio seminterrato realizzato nel 2007.

- struttura: c.a. e blocchi in cemento;
- condizioni generali dello stabile: buone;

B2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. B1)

Box Auto sito al piano seminterrato.

Esso sviluppa una superficie lorda commerciale di: **mq 33,00**

Box:

- esposizione: singola a nord;
- pareti: Blocchi di calcestruzzo verniciati bianco;
- pavimenti: gress;
- porta d'accesso: basculante in lamiera;
- imp. elettrico: esterno;
- altezza dei locali: fino a m. 2,50 circa;
- condizioni generali del Box: buone.





Foto D-Veduta interna del BOX

B2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale urbana , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Sedriano posto tra Milano e Novara.

B3 STATO OCCUPATIVO

B3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dallo stesso esecutato.

Esistenza contratti di locazione

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

B4 PROVENIENZA

B4.1. Attuali proprietari

██████████ (esecutato) proprietaria, dal 2/12/2004 al 19/3/2021 in forza di atto di compravendita notaio ██████████ in Rozzano del 2/12/204 rep. 102506/10465, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 20/12/2004 al n. 15065.

B4.2. Precedenti proprietari

- ██████████ proprietaria, dal 19/11/2001 al 2/12/2004 in forza dell'atto compravendita a firma del notaio ██████████ in Rozzano del 19/11/2001 rep. 66251 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 11/12/2001 al n. 11330.
- ██████████ proprietaria, dal 20/09/2001 al 19/11/2001 in forza di decreto di trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Milano del 20/09/2001 rep 9035/ trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 10/10/2001 al n. 9438
- ██████████ proprietaria, dal 19/12/1990 al 20/09/2001 in forza di atto di fusione di società a rogito Dott ██████████ del 19/12/1990 rep.91485, trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 22/01/1991 al n. 1158.



B5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED] Notaio in perugia alla data del 25 marzo 2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) (**all. B4**) alla data del 2 settembre 2022 si evince:

B5.1 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.

B5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria n. 1080 del 21/3/2003 a favore dell' [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito [REDACTED], notaio in Rozzano, del 18/3/2003 rep. 82186 con annotazione di frazionamento in quota notaio Orru Giancarlo, in Rozzano del 2/12/2004 rep 102499, annotata il 5/1/2007 al n 32 di formalità (lotto n. 23 foglio 5 m. 598 sub 21 e 81) quota dell'esecutato, per euro 210.000..

Ipoteca legale n. 5061 del 13/09/2006 a favore della [REDACTED], contro [REDACTED] (esecutato) per euro 18.541,76.

Ipoteca legale n. 5556 del 22/12/2008 a favore della [REDACTED], contro [REDACTED] (esecutato) per euro 37.462,46.

Ipoteca giudiziale n. 256 del 30/01/2012 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (esecutato) per euro 12.000,00.

• **Pignoramenti**

Pignoramento Immobiliare n. 3465 del 19/3/2021 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (esecutato).

- **Altre trascrizioni:** nessuna.

B5.3 Eventuali note/osservazioni: nessuna**B6 CONDOMINIO**

L'immobile in questione è amministrato dallo Studio Cornaredo con studio a Cornaredo in via Giuseppe Garibaldi 28/B, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non pervenuti;

B6.1 Spese di gestione condominiale

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.



B7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Sedriano il 26 luglio 2002 P.E. 2/2002, prot. 10.720 e Denuncia di Inizio Attività inoltrata al comune di Sedriano il 30 settembre 2004 prot. 13742. E' stata presentata La richiesta di agibilità.

B7.1 Conformità edilizia: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

B7.2 Conformità catastale: Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

B8 CONSISTENZA**B8.1. 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
Box	mq.	33,0	100%	33,0
		13,0		33,0
		mq. lordi		mq. commerciali

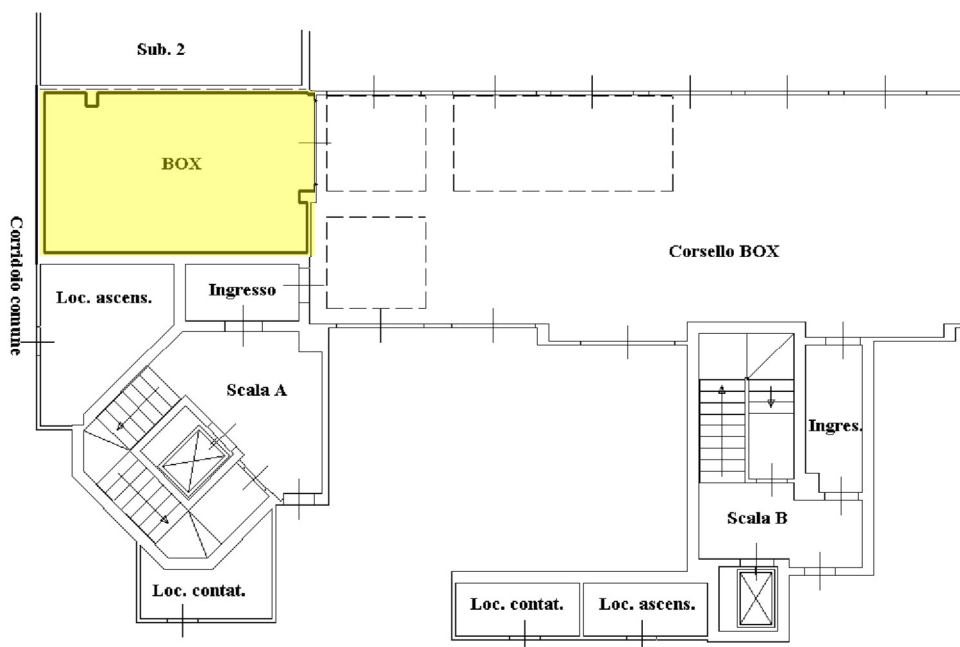


FIGURA 2B – Planimetria del Box Auto (evidenziati in giallo) sito in Via Rogerio da Sedriano 21 - Sedriano (MI).

B9 STIMA**B9.1. Criterio di stima**

Giudice: Dott.ssa Flavia Boniolo
Custode giudiziario: Avv. Fiorilde Riccioppo
Perito: Ing. Ugo Paglietti

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.

B9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021
- zona B1 – centrale/CENTRO URBANO che dà quotazioni da 650 Euro/mq a 1000 Euro/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Sedriano (MI)

Fascia/Zona: Box Normale.

Valore mercato prezzo min. 650 / prezzo max. 1000(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,5 / prezzo max. 3,8(Euro/mq x mese)

B9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	C6	33,0	€ 650,00	€ 21.450,00
				€ 21.450,00

B9.4. 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	€ 21.450,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.072,50
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 20.377,50
arrotondato	€ 20.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 16.000,00

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.

B10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile non locato

B11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

B12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

13 RIEPILOGO LOTTI

Valore dei lotti al netto delle decurtazioni:

LOTTO A (appartamento)

da libero: **73.000,00 €**
da occupato: 58.400,00 €

LOTTO B (box auto)

da libero: **20.000,00 €**
da occupato: 16.000,00 €

Sommano

da libero: **93.000,00 €**
da occupato: 74.400,00 €



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: 10/09/2022

l'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti



ALLEGATI

- A1)** Documentazione fotografica
- A2)** Planimetria catastale (A2), visura storica per immobile (A2a)
- A3)** Titolo di proprietà
- A4)** Ispezione Ipotecaria (A4)

- B1)** Documentazione fotografica
- B2)** Planimetria catastale (B2), visura storica per immobile (B2a)
- B3)** Titolo di proprietà
- B4)** Ispezione Ipotecaria (B4)

