

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. 527/2024

Esecutata:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Rosaria Bernasconi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento con soffitta e giardino
MILANO (MI), via Giovanni Paradisi 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.ssa Maria Rosaria Bernasconi
Custode giudiziario: Avv. Mara Calembò
Perito: Ing. Ugo Paglietti



INDICE SINTETICO**Il bene pignorato consiste in:****LOTTO UNICO****Dati Catastali**

Bene in Milano (MI), via Giovanni Paradisi 4

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 150, particella 334, subalterno 11

Stato occupativo

Il bene risulta occupato dalla stessa esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 190.000,00

da occupato: € 152.000,00

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 con soffitta sito in via Giovanni Paradisi 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 Giovanni Paradisi n. 4, al piano terra, composto da Ingresso, soggiorno, angolo cottura, bagno, camera da letto con balcone e camera con giardino di pertinenza oltre una soffitta al piano sottotetto.



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

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento aravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile



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

Intestati: il bene è intestato a .

Dati identificativi: **Foglio 150 Particella 334 Subalterno 11,**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 150 Particelle 334

Classamento: Rendita Euro 525,49, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA GIOVANNI PARADISI n. 4, Piano T – 3

Dati di superficie: 81 m2

Dati derivanti da: impianto del 11/10/2024.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: via Alfredo Baccarini, altro appartamento, cortile comune, altra U.I.;

della soffitta: giardino, altra u.i., 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/**MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO.**

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: a 170 mt fermata Bus 56, a 600 mt fermata MM-2.

Collegamento alla rete stradale: a circa 1500 m imbocco A51.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

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

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite in intonaco verniciato colore verde chiaro;
- accesso: portone ferro colore grigio;
- scala interna: a rampe con gradini in graniglia levigata;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discreto.



Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Milano (MI), via Giovanni Paradisi n. 4, al piano terra, composto da Ingresso, soggiorno, angolo cottura, bagno, camera da letto con balcone e camera con giardino di pertinenza oltre una soffitta al piano sottotetto.

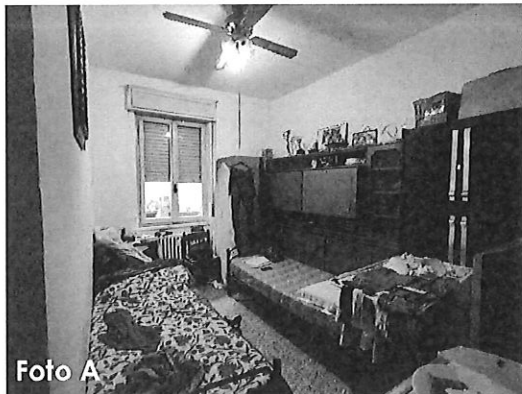


Foto A



Foto B

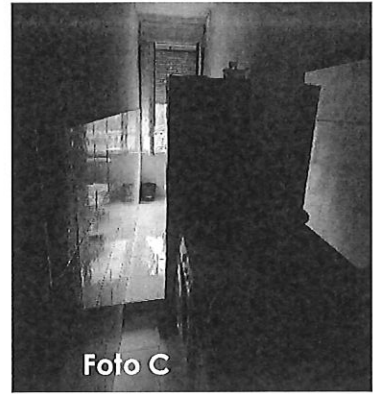


Foto C

Foto A– Veduta del soggiorno;

Foto B –Veduta angolo cottura;

Foto C –Veduta del bagno.

Appartamento:

- esposizione: doppia, a nord-ovest e a sud-est;
- pareti: normalmente tinteggiate , in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura ;
- pavimenti: normalmente in graniglia levigata, in gress in bagno e nell'angolo cottura;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo, tapparelle avvolgibili e inferriata;
- porta d'accesso: blindato in legno;
- porte interne: in legno con vetrata;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: condominiale a radiatori;
- acqua calda sanitaria: autonomo;
- 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: 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. 1514604389224 valevole fino al 17/09/2034.

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 dalla stessa esecutata.

Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietaria

proprietaria, dal 19/10/1989 al 16/5/2024 in forza di atto di compravendita notaio Alberto Villa del 19/10/1989 registrato al n.1858 serie 2V, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 15/11/1989 ai nn. 47120/32655 successivamente rettificato in data 28/02/2011 rep. 82733/25600 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 7/3/2011 ai nn. 13422/8883 per rettifica del nome in quanto la signora Arunachalam era stata erroneamente generalizzata come Arunashalam.

4.2. Precedenti proprietari

- proprietari fino al 19/10/1989 per titoli superiori al ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giuliana Grumetto Notaio in Milano alla data del 2 luglio 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 11 ottobre 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:** nessuna
- Pignoramenti:** Pignoramento a favore di
trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 16/05/2024 ai nn. 32749/24796.
- Altre trascrizioni:** nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni: nessuna



6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato da _____
che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 102,50

Millesimi per il riscaldamento: 140,64

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

7.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue Es. 20/21 € 5.339,33

Spese ordinarie annue Es. 21/22 € 4.959,13

Spese ordinarie annue Es. 22/23 € 5.848,93

Spese ordinarie annue Es. 23/24 € 4.350,76

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: 10.199,69 euro

Conguaglio spese condominiali non pagate : 13.846,45 euro

Eventuali spese straordinarie già deliberate: 1.823,12 Euro annuali fino al 2033 per
"SERVIZIO CALORE DI TRASFORMAZIONE IMPIANTO
DA GASOLIO A GAS" per un totale di 16408,08 €

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 insolite 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 (vedi fig. 2) in quanto è stata modificata la parete che separa il soggiorno con l'angolo cottura e spostato l'ingresso all'angolo cottura dal soggiorno all'ingresso. Tale opera consiste in modifiche di opere interne che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono modifiche e/o il ripristino e/o 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.



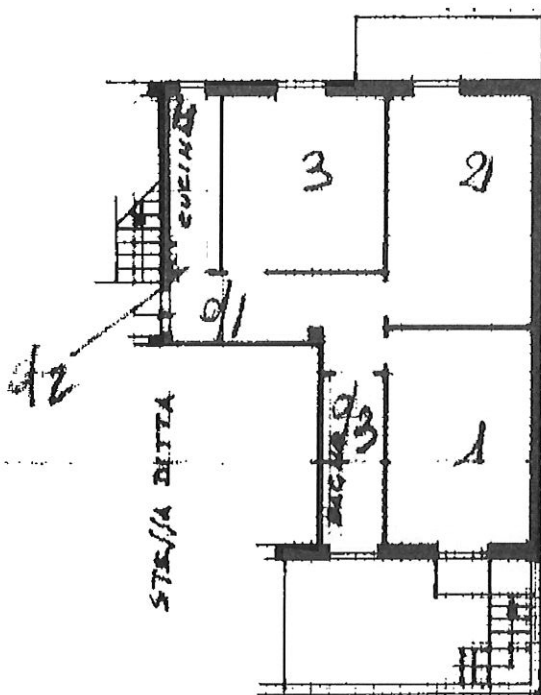
8 CONSISTENZA

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:

appartamento	mq.	74,4	100%	74,4
balcone	mq.	6,5	25%	1,6
giardino	mq.	16,0	20%	3,2
soffitta	mq.	9,0	20%	1,8
		105,9		81,0
		mq. lordi		mq. commerciali

PIANO TERRA



PIANO SOTTOTETTO

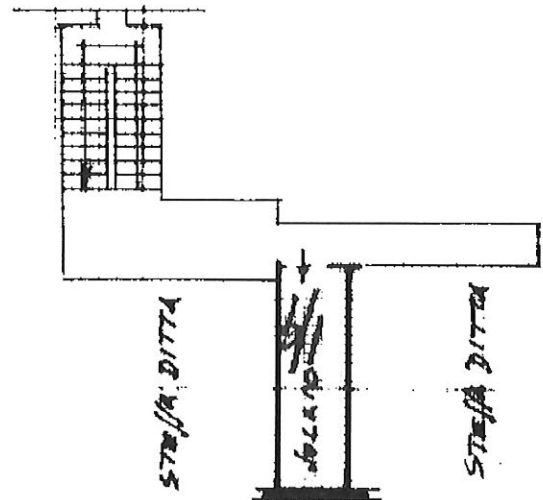


**FIGURA 2 – Planimetria dell'appartamento e della soffitta
(evidenziata in giallo) sito in via G.Paradisi n. 4, Milano (MI).**



9 STIMA

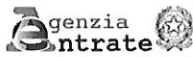
9.1. Criterio di stima

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: Periferia/MONZA,%20CRESCENZAGO,%20GORLA,%20QUARTIERE%20ADRIANO

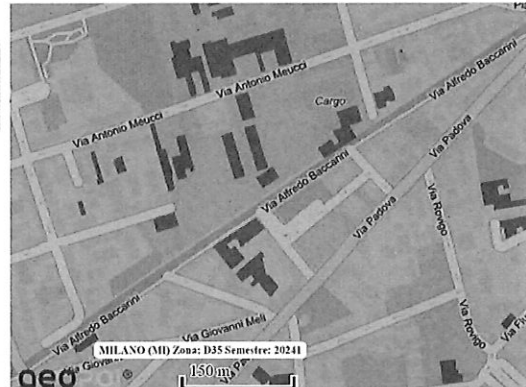
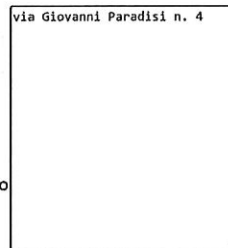
Codice zona: D35

Microzona: 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	Ottimo	4100	4900	L	12,6	17	L
Abitazioni civili	Normale	2550	4000	L	8,3	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2600	3300	L	8,6	11	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2100	2500	L	6	8,5	L
Box	Normale	1300	2100	L	6,3	9,5	L



9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	81,0	€ 2.500,00	€ 202.500,00
				€ 202.500,00

Giudice: Dott.ssa Maria Rosaria Bernasconi
Custode giudiziario: Avv. Mara Calembò
Perito: Ing. Ugo Paglietti



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	€ 202.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.125,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 189.875,00
arrotondato € 190.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : € 152.000,00

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.

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: 20/11/2024

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) Ispezione Ipotecaria




TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ISCRITTA AL N° RGE 527/2024

CREDITORE PROCEDENTE: Condominio di Milano via Paradisi 4

ESECUTATA: Arunachalam Devi Shanthakumari

NOTE ESPLICATIVA ed INTEGRATIVA

IN RISPOSTA AL CHIARIMENTO RICHIESTO

Con ordinanza del 2 ottobre 2025 della Esecuzione Immobiliare in epigrafe il sottoscritto CTU, Ing. Ugo Paglietti, già nominato, è stato invitato dal Giudice a rispondere al chiarimento che si riporta appresso:

“invita l’esperto, notiziato dal custode, di rivedere l’elaborato di stima aggiornando gravami, stato dell’immobile e prezzi”.

Questo CTU, sentito il custode, eseguito il sopralluogo con lo stesso, stampata la visura ipocatastale aggiornata (allegata) e verificata la perizia datata 20.11.24, in risposta al quesito formulato ha potuto concludere quanto segue:

La perizia di stima datata 20.11.04 risulta essere ancora attuale e deve essere pertanto riconfermata.

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver svolto in maniera completa ed esauriente il mandato affidatogli dal Giudice e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Milano, 4 dicembre 2025


IL CTU

Ing. Ugo Paglietti

