

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1083/2023

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Pioltello (loc. Limoto) (MI) via Gramsci 22



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETA' PER 1/1

Dati Catastali**Appartamento con cantina**

Bene in Pioltello (MI) - Via Antonio Gramsci n. 22 Piano T-S1

Categoria: **A2** [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **12**, particella **411**, subalterno **707**

Box

Bene in Pioltello (MI) - Via Dante Alighieri n. 34 Piano S1

Categoria: **C6** [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio **12**, particella **86**, subalterno **47**

Stato occupativo

Al sopralluogo, appartamento occupato dal Debitore e box occupato da terzi.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali del biennio

Piena proprietà – da libero: € 219.900,00

LOTTO UNICO**(Appartamento con cantina e box)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni****ABITAZIONE CON CANTINA**

Unità immobiliare sita in Pioltello (MI) – località Limito - via Gramsci n. 22 consistente in appartamento a piano terra e cantina posta a piano interrato.

Composta da: a piano terra: ingresso-soggiorno, cucina, studio, disimpegno, due camere, bagno, scala di accesso alla cantina; a piano interrato: quattro vani cantina (di cui uno utilizzato come servizio igienico e uno come locale lavanderia)*.

*In merito alla regolarità edilizia della cantina, si veda quanto riportato al paragrafo 7 che segue.

BOX PERTINENZIALE

Unità immobiliare sita in Pioltello (MI) – località Limito - catastalmente via Dante 34, di fatto accessibile dalla via Monte Pasubio - consistente in box auto singolo posto a piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la piena proprietà per 1/1 del bene.

In forza di atto di Compravendita repertorio N.49.695 raccolta N.26.630 in data 28/06/2018 Notaio _____, Registrato a Milano DP I il 3/07/2018 al n. 29386 Serie 1T trascritto a Milano 2 il 03/07/2018 ai nn. 87953/58176 (vedi **all. 8**) il Debitore diveniva proprietario dei beni oggetto del pignoramento.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di PIOTTELLO (MI) come segue (all. da 1 a 3 = estratto di mappa, planimetrie catastali, visure storiche, elaborati planimetrici)**APPARTAMENTO CON CANTINA****Intestato:**

Proprieta' 1/1

in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **foglio 12 particella 411, subalterno 707**dati classamento: cat. **A/2**; classe 3; consistenza 5 vani; Superficie catastale: Totale: 125 m², totale escluse aree scoperte: 120 m²; rendita € 555,19

indirizzo: VIA GRAMSCI ANTONIO n. 22 Piano T-S1;

dati derivanti da: variazione toponomastica del 18/02/2021 Pratica n. MI0049765 in atti dal 18/02/2021 variazione di toponomastica (n. 18008.1/2021).

Coerenze**Dell'appartamento:**

da Nord in senso orario: altra u.i., cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni, cortile comune.

Della cantina:

da Nord in senso orario: altra u.i., autorimesse subb. 26, 25, 24, 23, ente comune, altra u.i., cortile comune.

BOX PERTINENZIALE**Intestato:**

Proprietà' 1/1

in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **12**, particella **86**, subalterno **47**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 17m²; Superficie catastale: Totale: 17 m²; rendita € 44,78

indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. 34 Piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

da Nord in senso orario: corsello comune, altra u.i., autorimessa altra u.i. sub. 56, autorimessa altra u.i. sub. 48.

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

Nessuna.

Si riporta per completezza che nell'atto di pignoramento era menzionata anche una autorimessa sub. 43. Successivamente il Creditore ha presentato "rinuncia all'esecuzione limitatamente al box sub. 53", avendo accertato la presenza di errore materiale nell'atto di pignoramento immobiliare notificato - numero di subalterno errato in relazione ad uno dei beni oggetto di pignoramento (immobile erroneamente identificato come "mapp. 86, sub 43" anziché mapp. 86 sub 53).

Non vi sono discrepanze con l'identificazione di cui alla nota di trascrizione in atti datata 12/12/2023.

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di PIOLTELLO – Località Limoto

Fascia/zona: Periferica rispetto al centro del territorio comunale, centrale rispetto alla località Limoto. Prossima ai principali mezzi di collegamenti pubblici dell'intero territorio comunale.

Tipologia prevalente: edifici residenziali in condominio di dimensioni medie – fabbricati in linea (3-5 piani fuori terra). Edifici in linea di origine storica e agricola (via Dante).

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Stazione ferroviaria di Pioltello-Limito Linee: S5 Varese-Treviglio / S6 Novara-Treviglio a circa 600m dall'unità immobiliare. Autobus Autoguidovie linea Z402 di collegamento con Cernusco sul Naviglio (Metropolitana Milanese linea 2), fermata a circa 400m dalla u.i. **Autobus** Autoguidovie linea Z409 di collegamento con Linate (Metropolitana Milanese linea 4), fermata a circa 400m dalla u.i.

Principali collegamenti viabilistici: Tangenziale Est di collegamento con il sistema autostradale uscita Forlanini a circa 8 km

Aeroporto di Linate a circa 6km.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Le unità immobiliari in oggetto sono poste all'interno di un complesso costituito da 2 fabbricati affacciati su una ampia corte comune, e da un piano interrato posto sotto la corte e comune ai due edifici. I fabbricati sono composti da tre piani fuori terra e un piano interrato. La costruzione è avvenuta intorno al 1992. La corte comune è un passaggio pubblico, collega la via Gramsci alla via Dante e vi si affacciano alcuni negozi.

L'accesso all'appartamento con cantina avviene da ingresso esclusivo, affacciato sulla corte comune. Alla cantina si accede direttamente dall'appartamento, da scala interna.

L'accesso al box avviene da rampa carraia con accesso da via Pasubio, chiusa da cancello automatico. Da qui, attraverso il corsello comune si raggiunge il box auto.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento con intonaco e tinteggiatura (pilastri rivestiti in pietra e mattoni faccia a vista);
- accesso: corte comune di pubblico accesso;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 4 pianta appartamento da rilievo metrico e 5 rilievo fotografico)

ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Pioltello (MI) – località Limito - via Gramsci n. 22 consistente in appartamento a piano terra e cantina a piano interrato.

Composta da: a piano terra: ingresso-soggiorno, cucina, studio, disimpegno, due camere, bagno, scala di accesso alla cantina; a piano interrato: quattro vani cantina (di cui uno utilizzato come servizio igienico e uno come locale lavanderia).

- esposizione: doppio affaccio a est e ovest;
- porta di accesso: blindata a battente;
- infissi esterni: legno con vetrocamera con inferriata esterna;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porte interne: tamburate a battente o scorrevoli;
- pareti: normalmente tinteggiate; rivestimento in ceramica in bagno e cucina e in parte della cantina. Si segnalano **scrostamenti della pittura e efflorescenze dell'intonaco** sostanzialmente in tutta la fascia di zoccolatura alle pareti del piano cantina;
- pavimenti: in gres ceramico;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata in bagno, e radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia combinata per riscaldamento e acqua calda sanitaria;



- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet, vasca da bagno;
- altezza dei locali: 2,90 m circa a piano terra, 2,40 m circa a piano interrato;
- condizioni generali: discrete.

BOX PERTINENZIALE

Unità immobiliare sita in Pioltello (MI) – località Limoto - catastalmente via Dante 34, di fatto accessibile dalla via Monte Pasubio - consistente in box auto singolo posto a piano interrato.

- pavimenti: in cemento liscio;
- impianto elettrico: in esecuzione esterna;
- altezza: 2,60 m circa;
- condizioni generali: discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

Appartamento:

Il sottoscritto ha effettuato visura nel Catasto Energetico Regionale degli Edifici - CEER ed ha reperito copia di APE con validità fino al 28/06/2028 codice Identificativo 1517500027518 – classe energetica D = **all. 13** alla presente.

Box:

L'unità immobiliare, accatastata come autorimessa, non è soggetta all'obbligo dell'A.P.E. in quanto immobile non climatizzabile.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

Il sottoscritto ha reperito copia delle dichiarazioni di conformità di impianto elettrico, rete gas e impianto idro-termo-sanitario rilasciate nel 2006 ed allegate a pratica edilizia. Si vedano le dichiarazioni **all. 14** alla presente.

2.6 Certificato di idoneità statica

In merito alla pertinenza del CIS, si precisa che questo è previsto dalla normativa solo in riferimento al Comune di Milano. L'edificio in oggetto si trova nel Comune di Pioltello.

Il sottoscritto ha reperito copia dei collaudi statici relativi al fabbricato in cui sono ubicate le u.i. in oggetto – vedi **all. 10L** alla presente.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 07/05/2024 alla presenza del Debitore, che mostrava i luoghi.

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dal Debitore, il box era occupato da un terzo – non risultano contratti di locazione.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

L'Agenzia delle Entrate comunicava che: "come rilevato al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 15/04/2024 per gli immobili siti in Pioltello (MI) in via Gramsci 22 e via

Dante 34, censiti al NCEU al Foglio 12 Mappale 411 Sub. 707 e Foglio 12 Mappale 86 Sub. 47 non risultano in essere contratti di locazione intestati al contribuente indicato in oggetto in qualità di locatore" (**all. 6 – Lettera Agenzia delle Entrate**).

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. _____, redatto in data 20/12/2023 (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Al Debitore le unità immobiliari pervenivano per atto di compravendita in data 28/06/2018 n.49695/26630 di rep. notaio _____ trascritto a Milano 2 il 03/07/2018 ai nn. 87953/58176

A favore: _____ (coniugato in regime di separazione dei beni)

Contro:

Si veda la copia dell'atto reperita dal sottoscritto – **all. 8** alla presente.

4.2 Precedenti proprietà

L'immobile era pervenuto a _____ sopra generalizzato per atto di compravendita in data 16/05/2006 n.43480/13241 di rep. notaio _____ trascritto a Milano 2 il 09/06/2006 ai nn. 89633/46419

Al ventennio, il terreno su cui sono stati edificati gli immobili di cui le u.i. pignorate fanno parte, allora censito col fg.12 mappale 86, era in ditta alla società: _____ con sede in Milano per atto di compravendita in data 09/03/1990 n.17641/2090 di rep. notaio _____ trascritto a Milano 2 il 29/03/1990 ai nn. 27564/20402.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. _____, redatto in data 20/12/2023 (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta.

▪ **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Convenzione urbanistica trascritta a Milano 2 il 13/02/1992 ai nn. 17082/13509: la società stipulò in data 17/01/1992 n.20635/2743 di rep. notaio con il Comune di Pioltello una convenzione per Piano di Recupero ex art. 30 Legge 457/78. Si veda la copia **all. 18** alla presente reperita dal sottoscritto.

Convenzione urbanistica trascritta a Milano 2 il 12/01/1993 ai nn. 2339/1879: la società stipulò in data 22/12/1992 n.22261/3084 di rep. notaio con il Comune di Pioltello un Contratto Esecutivo di Convenzione di piano di recupero ex art. 30 Legge 457/78 Si veda la copia **all. 18a e 18b** alla presente reperita dal sottoscritto.

Sulla base di quanto riportato nella Convenzione e Contratto esecutivo sopra menzionati, e di quanto riferito dal competente Ufficio Pianificazione Territoriale, Imprese e Territorio, l'intervento non ricade tra quelli di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.
Si richiama tutto quanto esposto nelle Convenzioni sopra riportate.

Vincolo urbanistico di pertinenzialità

Nel Decreto di nomina dell'esperto estimatore, il Giudice poneva il seguente quesito:

"- dispone altresì che il perito estimatore indaghi sul vincolo di pertinenzialità trascritto in relazione all'autorimessa e precisi se l'autorimessa debba essere resa pertinenziale ad una abitazione da parte dell'aggiudicatario ovvero non possa essere venduta separatamente dall'abitazione a cui era resa pertinenziale;"

Il sottoscritto ha reperito copia dell' **Atto di Vincolo Pertinenziale Unilaterale** – Notaio Dott. _____, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Gorgonzola il 25/05/2006 al n. 569 serie 2, trascritto a Milano 2 8/06/2006 ai nn. 88711/45864 – **all. 15** alla presente.

Con tale atto, la società edificatrice _____ "dichiara

- a) di vincolare con vincolo pertinenziale urbanistico alla porzione abitativa costituita dall'appartamento [...] foglio 12 mappale numero 411 sub 707 l'autorimessa [...] foglio 12 mappale 86 sub 47
- b) di impegnarsi a non cedere il box autorimessa individuato al catasto fabbricato e al foglio 12 mappale 86 sub 47 separatamente dalla porzione abitativa individuata al catasto fabbricati al foglio 12 mappale 411 sub 707 e viceversa in quanto alla stessa legato da vincolo pertinenziale, nonché a trasmettere detto vincolo ai futuri eventuali aventi causa."

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, l'autorimessa e l'appartamento oggetto della presente procedura non possono essere venduti separatamente.

Regolamento di Condominio

L'atto di provenienza menziona espressamente il Regolamento di Condominio – **all. 12** alla presente. L'acquisto del bene implica l'accettazione del regolamento stesso.

In particolare, il Regolamento condominiale riporta al Titolo Terzo Capo unico Art. 1:

"le seguenti opere esterne dovranno considerarsi facenti parte di ogni singola unità immobiliare:

[...] in genere ogni altra opera che risulti di uso e pertinenza esclusiva di ogni singolo Condomino."

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 03/07/2018 ai nn. 87957/15644, mutuo stipulato in data 28/06/2018 n. 49696/26631 di rep. notaio a garanzia del capitale di € 245.000,00 e per la complessiva somma di € 490.000,00 per una durata di anni 25

A favore:

Contro:

Debitore non datore:

Grava anche altri immobili non oggetto della presente.

Ipoteca amministrativa/riscossione iscritta a Milano 2 il 30/06/2023 ai nn. 91226/15533 eseguito in data 29/06/2023 n. 19502 dell'Agenzia Delle Entrate - Riscossione a garanzia del capitale di € 43.272,59, per la complessiva somma di € 86.545,18

A favore: Agenzia Delle Entrate – Riscossione

Contro:

Grava anche altri immobili non oggetto della presente.

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto a Milano 2 il 12/12/2023 ai nn. 167652/117602 in forza del verbale emesso dal Tribunale di Milano in data 16/10/2023 n.19393 di rep.

A favore:

Contro:

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 9**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il condominio di cui fanno parte le u.i. pignorate è amministrato dallo _____. Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo trasmetteva la documentazione che si allega (**all. 11 comunicazione e all. 12 regolamento condominiale**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Millesimi di proprietà: 115,0100

Millesimi spese generali: 49,2400

6.1 Spese di gestione condominio

- importo spese fisse annuali: €1.800 circa

- spese maturate nella gestione 2022/2023: n.d.

- spese gestione corrente preventivate 2023/2024: n.d.

- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 2.554,36

- cause in corso: n.d.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico delle unità immobiliari 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.e., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pioltello come "Ambito storico" – regolato dall'allegato 5 alle Norme di Attuazione.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10):

L'atto di provenienza riporta che le opere edilizie per la realizzazione dell'immobile di cui le u.i. pignorate sono è parte sono state eseguite in forza di:

- Fabbricato "A" in cui è ubicato l'appartamento: Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pioltello in data 16 marzo 1992 n.20/92, con rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità in data 26 gennaio 1995.
- Fabbricato Corpo "C" e Corpo autorimesse interrato: Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pioltello in data 16 marzo 1992 n.20/92 e successive varianti in data 14 marzo 1994 n.37/94 e in data 14 febbraio 1995 n.9/95 con rilascio della dichiarazione di abitabilità in data 14 febbraio 1995.
- Appartamento: Denuncia d'Inizio Attività in data 15 dicembre 2005 al n. D135/2005, con richiesta di agibilità presentata in data 30 marzo 2006 - cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione.
- Appartamento: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata-CILA (ex art.6 bis D.P.R.380/2001) in data 28 maggio 2018 Prot.23168 per opere interne.

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Pioltello la visura dei fascicoli edilizi relativi all'immobile, ed ha estratto copia di:

- Concessione edilizia n.20/92 del 16 marzo 1992, con rilascio dell'autorizzazione
- Concessione edilizia n.37/94 del 14 marzo 1994 in variante
- Dichiarazione di abitabilità fabbricato A in data 26 gennaio 1995
- Dichiarazione di abitabilità fabbricato C in data 14 febbraio 1995
- Denuncia d'Inizio Attività in data 15 dicembre 2005 n. D135/2005 – cambio d'uso da commerciale a residenziale
- Certificato di agibilità pratica edilizia n. 135/2005 rilasciato in data 23/01/2012
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata-CILA in data 28 maggio 2018 Prot.23168 per opere interne all'appartamento, completa di Certificato di Collaudo in data 11/07/2018.

7.2 Conformità edilizia

Appartamento:

La distribuzione interna rilevata alla data del sopralluogo corrisponde sostanzialmente a quanto rappresentato nelle planimetrie allegatae all'ultima pratica edilizia presentata, a meno di:

- A piano terra: lieve difformità nella posizione del tavolato divisorio tra studio e camera da letto a piano terra, e presenza di una porta a chiusura del vano "ripostiglio" in camera da letto.
- A piano terra all'esterno dell'appartamento: è stata realizzata una cancellata metallica a chiusura del portico di ingresso alla u.i.
- A piano interrato: presenza di un muretto di altezza circa 110cm nel locale principale della cantina.
- A piano interrato: in uno dei vani cantina è stato realizzato un servizio igienico, in un secondo vano cantina è stata realizzata una lavanderia.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario **ripristinare lo stato dei luoghi e le destinazioni d'uso secondo quanto asseverato nelle pratiche edilizie** presentate, ed in particolare l'ultima CILA, nel rispetto dei vigenti regolamenti igienico-edilizi.

Dei relativi costi si terrà conto nella stima del valore del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

7.3 Conformità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato si sono riscontrate le difformità già indicate al paragrafo 7.3 precedente:

- Lieve difformità nella posizione del tavolato divisorio tra studio e camera da letto a piano terra, e presenza di una porta a chiusura del vano "ripostiglio" in camera da letto.
- Presenza di un muretto di altezza circa 110cm nel locale principale della cantina.
- Presenza di un servizio igienico e una lavanderia nei vani cantina a piano interrato.
- Presenza di cancellata di chiusura del portico.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi secondo quanto asseverato nelle pratiche edilizie presentate ed in particolare l'ultima CILA, nel rispetto dei vigenti regolamenti igienico-edilizi. Dei relativi costi si terrà conto nella stima del valore del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Appartamento con cantina

PIANO TERRA				
Abitazione	mq	90,9	100%	90,9
PIANO INTERRATO				
Cantina	mq	61,8	50%	30,9
		152,7		121,8
		mq. lordi		mq. commerciali

8.1.2 Box pertinenziale

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
Box	mq	19,4	100%	19,4
		19,4		19,4
		mq. lordi		mq. commerciali

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 dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino 2 del 2023
Comune: Pioltello
Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE
quotazioni di abitazioni civili in stato conservativo normale: da 1.600 €/mq. a 1.950 €/mq
quotazioni di box in stato conservativo normale: da 600 €/mq a 1.100 €/mq
- Portale PiùPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 2 del 2023
Comune: Pioltello
Centro - - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio - Valore di compravendita
prezzo min. 1.100,00 €/m² prezzo max. 1.500,00 €/m²
Periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio - Valore di compravendita
prezzo min. 1.100,00 €/m² prezzo max. 1.500,00 €/m²
Centro - Boxes Valore di compravendita prezzo min. 13.000€ prezzo max. 15.000,00 €
Periferia - Boxes Valore di compravendita prezzo min. 10.000€ prezzo max. 12.000,00 €

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha consultato il borsino dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Il più probabile valore di mercato dell'intero lotto, valutato come libero, si stima in: €240.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile	A2	121,8	€ 1.847,29	€ 225.000,00
Box	C6	19,4	€ 775,11	€ 15.000,00
			Totale lotto	€ 240.000,00

Totale LOTTO UNICO € 240.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta i beni nel loro complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trovano alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà	€ 240.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 12.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - ripristino distribuzione interna e destinazioni d'uso dei locali. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione dell'impresa incaricata, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 4.000,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e dichiarazioni di conformità impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dell'impresa a cui ci si rivolge, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili	-€ 500,00
	€ 223.500,00

Prezzo base d'asta dell'intero lotto al netto delle decurtazioni - LIBERO	€ 223.500,00
Solo per completezza. Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 167.625,00

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.

Le spese medie annue comunicate dall'Amministratore condominiale risultano pari a circa €1.800, vedi paragrafo 6.1 precedente e lettera **all. 11**. Pertanto, le spese del biennio da detrarre ammontano a €3.600 circa.

Pertanto, il prezzo base d'asta decurtato delle spese condominiali ammonta a:

Prezzo valutato da LIBERO: € 223.500,00 - €3.600,00 = € 219.900,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero bene.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Il sottoscritto _____ dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC ed al Debitore a mezzo mail.

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 25 maggio 2024

I'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetrie catastali A2 e C6 e elaborati planimetrici
- all. 3.** visura storica catastale A2 e C6
- all. 4.** pianta appartamento da rilievo metrico
- all. 5.** rilievo fotografico
- all. 6.** comunicazione Agenzia delle Entrate in merito a contratti
- all. 7.** certificato notarile
- all. 8.** titolo di provenienza
- all. 9.** aggiornamento ispezioni ipotecarie
- all. 10.** estratto copie atti di fabbrica consultati
- all. 11.** Comunicazione dell'Amministrazione condominiale
- all. 12.** regolamento di condominio
- all. 13.** Facsimile Attestato di Prestazione Energetica
- all. 14.** Dichiarazioni conformità impianti rilasciate nel 2006
- all. 15.** Atto di vincolo pertinenzialità box e abitazione
- all. 16.** Certificato residenza Debitore
- all. 17.** Estratto per riassunto matrimonio Debitore
- all. 18.** Convenzione piano di recupero e contratto esecutivo di convenzione
- all. 19.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 20.** copia privacy della perizia