

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 24/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare costituita da

APPARTAMENTO CON SOLAIO

IN PIOLTELLO (MI), PIAZZA G. GARIBALDI n. 14



INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO composto da:

- Corpo A - APPARTAMENTO CON SOLAIO

Dati Catastali

CORPO A - Appartamento con solaio

Bene in Pioltello piazza GIUSEPPE GARIBALDI n. 3 (correntemente civico 14)

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **9**, particella **206** subalterno **20**

Stato occupativo

CORPO A - Appartamento con solaio: al sopralluogo risultava occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

CORPO A - Appartamento con solaio: non risultano contratti di locazione in essere

Comproprietari

CORPO A - Appartamento con solaio: nessun comproprietario oltre all'esecutato

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- **LOTTO UNICO** (Appartamento con solaio)

Valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 55.428,13
LIBERO	
OCCUPATO	non ricorre il caso
Spese condominiali insolute nel biennio	€ 519,00
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)	€ 54.909,13
LIBERO	
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)	non ricorre il caso
OCCUPATO	



LOTTO 001

(Appartamento con solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A - APPARTAMENTO CON SOLAIO****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di PIOLTELLO (MI) piazza G. GARIBALDI n. 14, appartamento al piano quinto con solaio al piano sesto in stabile senza ascensore. L'appartamento presenta singolo affaccio sugli spazi comuni al complesso di fabbricati di cui lo stabile fa parte e si completa di un balcone a cui si accede dal soggiorno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno oltre all'esecutato.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di PIOLTELLO come segue: (all. da 1 a 3)

Intestato : [REDACTED] proprietà per 1/1

Dati identificativi: **fg. 9 part. 206 sub. 20**

Dati classamento: A/3; classe 2; consistenza 3,5 vani; rendita € 216,91;

Indirizzo: Comune di PIOLTELLO, piazza Giuseppe Garibaldi n. 3 piano 5-6;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n. MI0487212 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 195350.1/2016);

NOTA: Si segnala che l'immobile risulta in visura catastale individuato al civico n.3, ma tuttavia al sopralluogo si è rilevato che lo stabile è contraddistinto dal n.14, così come indicato nell'atto di provenienza e nel pignoramento.

1.4. Coerenze

Partendo da nord in senso orario, come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Angelo Busani:

- dell'appartamento: appartamento al subalterno 21, vano scale, prospetto su cortile comune, condominio "Magnolia", prospetto su piazza Garibaldi.

- del solaio: solaio di proprietà di terzi, altra unità di proprietà di terzi, corridoio comune.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di PIOLTELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 110 m dalle fermate dell'autobus Z402, a circa 250 m dalla stazione ferroviaria fermata Pioltello Limite.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 1,5 km dall'ingresso della SP103 Nuova Cassanese.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio di sei piani fuori terra più sottotetto.

- facciate: intonaco e mattoni faccia-vista;
- accesso: portone in metallo e vetro;
- androne: pavimento in piastrelle di graniglia di marmo e pareti in intonaco;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: da ristrutturare

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)

Corpo A:

APPARTAMENTO:

L'appartamento si trova al piano quinto del condominio ed è costituito da due locali, angolo cottura cucina e un servizio igienico.

L'immobile ha singolo affaccio su cortile comune e si completa di un balcone a cui si accede dal soggiorno.

L'unità presenta:

- esposizione: affaccio a Ovest;
- accesso: porta blindata da sostituire;
- infissi esterni: in alluminio;
- sistema di oscuramento: tapparelle;
- porte interne: in legno e vetro;
- pareti: normalmente intonacate, in ceramica in bagno;
- pavimenti: pavimento in piastrelle;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;



- impianto termico: rimaneggiato e non funzionante;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico;
- servizio igienico: attrezzati con lavabo, vasca, bidet e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa 3,00 m;

SOLAIO

Si trova al piano sesto dello stabile. Non è stato possibile accedere al piano sottotetto essendo la scala d'accesso occupata da masserizie, di proprietà non identificata, come da foto allegate. **(all. 5)**

2.4. Breve descrizione della zona

Comune situato ad Est di Milano, circondato da tre parchi: il Parco delle Cascine, il Parco di Trenzanesio (Villa Invernizzi) ed il Bosco della Besozza. Lo stabile fa parte di un complesso di fabbricati, a pochi passi dalla stazione ferroviaria Pioltello-Limito.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta registrata nel catasto CENED

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

L'immobile viene occupato senza titolo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazioni effettuate nei sistemi informativi, non risultano contratti di locazione in essere. **(all. 6)**

4 PROVENIENZA (all. 8)

4.1. Attuali proprietari (ante ventennio)

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Quanto in oggetto è pervenuto:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Busani Angelo, Notaio in Milano, del 28/05/2007 rep. 2417/1645, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 25/06/2007 al n. 51414 di formalità;



a favore: [redacted] nato in [redacted] il [redacted] per l'intera piena proprietà;
 contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Precedenti proprietari (ante ventennio):

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Romanelli Saverio, Notaio in Milano, del 20/09/1991 rep. 177869, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 14/10/1991 al n. 56128 di formalità;
 a favore: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà;
 contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile del 29/01/2024 in atti (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle verifiche effettuate dallo/a 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. 9 e 10**) alla data di marzo 2024 si evince:

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** n. 26336 del 25/06/2007 favore: [redacted] con sede in [redacted], (domicilio ipotecario eletto [redacted]) e contro: [redacted] nato in [redacted] per Euro 187.500,00 di cui Euro 125.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Busani Angelo, Notaio in Milano, in data 28/05/2007 rep.2418/1646.



• **Pignoramenti**

- **Verbale di pignoramento Immobiliare** n. 32543 del 19/05/2011 favore: [REDACTED]
con sede in [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]
[REDACTED]) e contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] Pubblico Ufficiale; Ufficiale
Giudiziario di Milano, in data 22/03/2011 rep. 5030/2011.

- **Verbale di pignoramento Immobiliare** n. 5254 del 22/01/2024 favore: [REDACTED]
con sede in [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]
[REDACTED]) e contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] Pubblico Ufficiale; Ufficiale
Giudiziario di Milano, in data 17/01/2024 rep. 34595.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna rilevante

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Prina con sede in Milano (MI) che, alla data di redazione della presente relazione, ha fornito le informazioni che seguono: **(all. 13)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 38,76

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile : € 259,50 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 5.518,14 [saldo di gestione 2023] € 519,00 ultimi due anni di spese ordinarie non pagate

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna segnalata dall'amministrazione

Cause in corso: L'amministrazione ha riferito di un contenzioso tra il Condominio e la precedente impresa di pulizie relativamente a fatture dal 2006 al 2015 maturati nel corso della gestione amministrativa non dello scrivente studio. Lo scrivente ha notificato citazione in opposizione a decreto ingiuntivo ma il condominio non ha trovato ragioni nel procedimento di merito. Ad oggi nessuna azione esecutiva è stata ancora intrapresa dalla creditrice ed il condominio non ha proceduto in appello. La sentenza è divenuta definitiva.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna rilevabile a vista nè segnalata dall'amministrazione

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di PIOLTELLO in

Tav_1_PdR_ Uso del Suolo – Suolo trasformato – Residenza media edifici oltre tre piani

https://www.comune.pioltello.mi.it/public_documents/21815

servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio.

Per ricostruirne la storia edilizia sono state svolte ricerche presso gli archivi cartacei e telematici del Comune e del Catasto.

Al Comune di Pioltello è stata inviata la seguente richiesta:

- Richiesta atti prot. N. 20836 del 24/04/2024;

Dagli archivi del Catasto si sono invece ricavate le seguenti planimetrie:

- Planimetria depositata il 27/07/1962 fg 9 p 206 s 20

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

Gli uffici comunali hanno ad oggi la seguente documentazione:

- Nulla Osta per la esecuzione di opere edili in data 28/12/1958;
- Autorizzazione di abitabilità degli edifici in data 25/06/1960

Si da di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale con riferimento alla documentazione sopra detta che è stata fornita dal Comune di Pioltello priva degli elaborati grafici. Ogni considerazione a seguire è quindi limitata al dato distributivo e formale rilevabile nella planimetria catastale di primo accatastamento. (all. 12)

7.2. Conformità urbanistica:

L'immobile risulta conforme.

7.3. Conformità edilizia:

La costruzione dell'immobile risulta cominciata in data anteriore al 1 settembre 1967 e non si registrano opere posteriori a quella data che necessitassero di titoli autorizzativi, a meno della demolizione del tramezzo che separava il soggiorno dall'ingresso con cui comunicava con una porta.

Nella stima si è quindi detratto il costo del ripristino allo stato autorizzato.

7.4. Conformità catastale:

Come già segnalato, il civico in visura è da correggere con il dato reale. Dei costi di tale correzione si è tenuto conto nella stima.

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/a 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:



CORPO A - APPARTAMENTO CON SOLAIO

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale P5 (Appartamento)	46,50	1,00	46,50
Balcone	2,00	0,30	0,60
Solaio P6	7,40	0,25	1,85
	55,90		48,95

Come già segnalato, non è stato possibile accedere al solaio e pertanto i dati di superficie sono riferiti ai dati catastali.

9 STIMA**9.1. Criteri 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 della stima sintetica parametrica che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Fascia/zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA
quotazioni di abitazioni di tipo economico da 1.250 €/mq a 1.650 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE
Zona: CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA
Appartamenti in stabili di fascia media
valore di compravendita prezzo min. 1.568,00 €/mq prezzo max. 1.812,00 €/mq
valore di locazione prezzo min. 6,86 €/mq prezzo max. 8,87 €/mq



9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO A Appartamento con solaio	A/3	55,90	48,95	€ 1.250,00	€ 61.187,50

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 001

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 61.187,50
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	-5%	-€ 3.059,37	€ 58.128,13
Ripristino allo stato autorizzato	- € 2.500,00	-€ 2.500,00	€ 55.628,13
Regolarizzazione catastale (istanza on-line)	- € 200,00	- € 200,00	€ 55.428,13
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 55.428,13
LIBERO			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			Non ricorre il caso
OCCUPATO			

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti di locazione in essere.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna ulteriore criticità da segnalare.

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO 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: 19/08/2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale ,
4. pianta da rilievo metrico
5. rilievo fotografico
6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
7. certificazione notarile ex art. 567 CPC
8. titolo di provenienza
9. ispezione ipotecaria per immobile
10. ispezione ipotecaria per nominativo
11. titoli edilizi
12. conformità catastale/edilizia e urbanistica
13. esito istanza stato debitorio condominiale
14. nomina e quesito conferito all'esperto
15. giuramento dell'esperto
16. copia privacy

