

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 587/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

**RELAZIONE DI STIMA**

unità immobiliare in Pioltello, via Mozart 25/35 con accesso da via Cilea n. 4



## INDICE SINTETICO

### Dati catastali (catasto fabbricati)

Bene in Pioltello via Mozart Wolfgang Amadeus n. 25-35 piano 2 scala C  
categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]  
dati identificativi: foglio **2**, particella **293**, subalterno **14**

### Stato occupativo

Libero (salvo diverse risultanze di Agenzia Entrate, ad oggi non pervenute)

### Contratti di locazione in essere

Non è pervenuto esito da Agenzia Entrate

### Conformità urbanistica edilizia

Stato dei luoghi non conforme

### Conformità catastale

Stato dei luoghi non conforme

### Comproprietari

Nessuno oltre ai debitori

### Stima del bene al netto delle decurtazioni

da libero: € **80.600,00** proprietà intera quota





## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Fabbricato edificato negli anni '60 del novecento.

- facciate: cottonovo e tesserine;
- accesso: portoncino in metallo e vetro;
- androne comune vano scale: palladiana in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tre locali e servizi.

- esposizione: doppio affaccio est-ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente in vetro e legno tamburato finitura colore noce;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e in cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato (ma disattivato) con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno installato in cucina;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, vasca, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,90m circa;
- condizioni generali: sufficienti.

## 2.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Comune di Pioltello identificato al foglio 2, mappale 293, sub. 14 non risulta censito al catasto energetico.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo avveniva in data 7/03/2022 (all. 4) alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ dichiaravano di occupare il bene.

## 3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati e in essere, aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate (all. 5) e, al momento della stesura della presente relazione, non ha ricevuto esito.



#### 4. PROVENIENZA

Dalla relazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti che fa stato fino al 27/05/2021, a cui si rimanda (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8, all. 9, all. 10, all. 11, all. 12**), eseguite il giorno 26/05/2022, risulta quanto segue:

##### 4.1. Proprietà attuale

Proprietà per

- 1/3 di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ coniugato all'atto di acquisto;
- 1/3 del diritto di **proprietà** dell'immobile di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ all'atto di acquisto;
- 1/3 del diritto di **proprietà** dell'immobile c \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ elibe all'atto di  
acquisto \_\_\_\_\_

in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio SORESI Leonardo di Milano in data 21/12/2005 n. 80119/16397 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 29/12/2005 ai nn. 197581/100811 a carico c \_\_\_\_\_

l''

##### 4.2. Precedenti proprietà

\_\_\_\_\_ ora generalizzati,  
l'immobile oggetto di stima è pervenuto con atto in autentica del Notaio BUFANO Maria di Milano in data 13/06/2002 n. 213490/5258 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 18/06/2002 ai nn. 74966/43751 a carico \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ a generalizzati, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, è pervenuta in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio LACCHI Francesco di San Giuliano Milanese (MI) in data 30/06/1999 n. 38788 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno 8/07/1999 ai nn. 67798/46447.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla relazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti che fa stato fino al 27/05/2021, a cui si rimanda (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8, all. 9, all. 10, all. 11, all. 12**), eseguite il giorno 26/05/2022, risulta quanto segue:



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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
**Domanda giudiziale**  
Nessuna.
- **Misure Penali**  
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuno/a.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuno/a.

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 27/05/2021 ai nn. 75526/51489 in forza di atto giudiziario emesso in data 13/05/2021 rep. 6087  
a favore:  
RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), c.f. 04938320266  
contro:  
LUIGI CORTESCA S.p.A. con sede in Novara, c.f. 01848410039  
L  
V  
gravante:  
sul bene in Comune di Pioltello, identificato al foglio 2, particella 293, subalterno 14, oggetto di stima.
- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 29/12/2005 ai nn. 1975803/53752 in forza di atto in autentica del Notaio SORESI Leonardo di Milano in data 21/12/2005 n. 80118/16396 di repertorio, per complessivi € 391.608,00 di cui capitale € 195.804,41 durata anni 30  
a favore:  
BANCA POPOLARE DI NOVARA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Novara, c.f. 01848410039 domicilio ipotecario eletto in Milano, via Santa Margherita n. 3  
contro:  
terza datrice di ipoteca per la quota di 1/2  
terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2  
debitore non datore di ipoteca  
debitore non datore di ipoteca 5051  
debitore non datore di ipoteca  
gravante:  
sul bene in Comune di Pioltello, identificato al foglio 2, particella 293, subalterno 14, oggetto di stima.



**Altre trascrizioni**

Nessuna.

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativi e rispetto alla certificazione notarile in atti non si rilevano ulteriori gravami.

**6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**6.1. Spese di gestione condominiale (all. 13, all. 14)**

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio Ferri, con sede in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 6. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito la situazione contabile degli esecutati rispetto al bene pignorato, resoconto cui si rimanda e che si riassume brevemente come segue:

- spese medie annue gestione ordinaria (arrotondate)	€ 1.200,00;
- debito pregresso di competenza gestione 2020/21	€ 1.082,57;
- debito pregresso di competenza gestione 2021/22	€ 1.301,12;
- millesimi generali 5,570	

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

**6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali**

Nessuno.

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No.

**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

**7.1. Documentazione Comunale (all. 14)**

- **Licenza Edilizia** n. 137/1961 del 31/12/1961, rilasciata dalla Soc. Immobiliare Milano S.A.S. (fabbricato n. 13) per costruire "una casa di civile abitazione con negozi";
- **Autorizzazione di abitabilità** relativa alla pratica n. 137/61 (fabbricato 13) con decorrenza dal 22/11/1963.

**7.2. Conformità urbanistica ed edilizia**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** al titolo edilizio di cui al precedente punto 7.1. Difformità riscontrata: non era presente il tramezzo divisorio tra ingresso e soggiorno.

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alla planimetria catastale presentata in data 22/07/1963. Difformità riscontrata: non era presente il tramezzo divisorio tra ingresso e soggiorno.



**7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie**

Per la regolarità edilizia sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da titolo edilizio, ovvero realizzare il tramezzo divisorio tra il soggiorno e l'ingresso.  
Costo presumibile per quanto esposto € 1.500,00.

**7.5. Regolarizzazioni catastali**

Ripristinando lo stato dei luoghi come da titolo edilizio, nessuna regolarizzazione necessaria.

**8. CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi 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:

<b>COPRO A destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>sup. lorda</b>	<b>coeff.</b>	<b>superficie omogeneizzata</b>
appartamento	mq.	91,0	100%	91,0
balcone	mq.	9,0	30%	2,7
		<b>100,0</b>		<b>93,7</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**9. STIMA****9.1. Criterio di stima:**

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.  
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 e parametri estimativi**

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Pioltello
- Agenzie immobiliari

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)  
periodo: 2° semestre 2021 – periferica RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Comune: Pioltello

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale  
valori di mercato (€/mq): da 1.100,00 a 1.400,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo  
valori di mercato (€/mq): da 1.400,00 a 1.750,00



**9.3. Valutazione:**

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento	A/3	93,7	950	€ 89.015,00

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

• Valore LOTTO (appartamento)	€ 89.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.450,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 1.500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	-€ 2.400,00
valore del bene al netto delle decurtazioni	<b>€ 80.650,00</b>

**9.5. Valore di base d'asta:**

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

**PIOLTELLO via Wolfgang Amadeus Mozart n. 25-35 (ingresso da via Cilea n. 4)**

foglio **2**, particella **293**, subalterno **14**  
appartamento al piano secondo della scala "C"

**Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero intera quota: € 80.600,00**

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)

**11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.  
Milano 27.05.2022

