

Tribunale di Milano

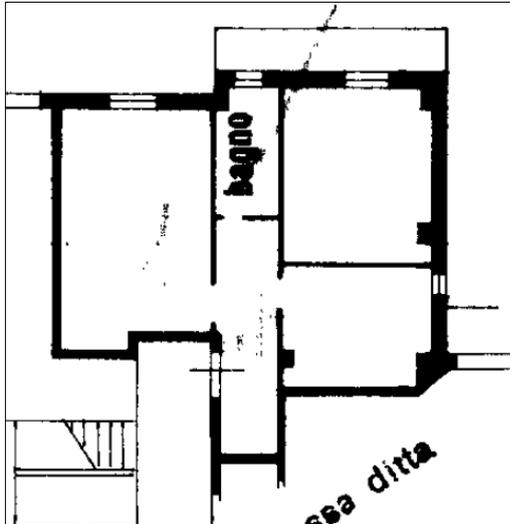
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 234/2024

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pioltello (MB) via Alessandria, 5



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

ABITAZIONE CON CANTINA:

Bene in Pioltello (MI) via Alessandria, 5

Categoria: **A/3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **7**, particella **83**, subalterno **23**

Stato occupativo

Corpo unico: libero alla vendita

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali del biennio pertinente

Piena proprietà – da libero: € 69.450,00

Criticità da segnalare

-



LOTTO UNICO**(Abitazione con cantina)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni****ABITAZIONE**

Unità immobiliare sita in Pioltello (MI) via Alessandria, 5 consistente in: appartamento posto a piano quarto composto da: stato rilevato: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio e balcone, con annessa cantina a piano seminterrato.

In merito alla conformità edilizia si veda quanto riportato al paragrafo 7 che segue.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto notarile di Compravendita a rogito Dott. _____ del 27/01/2012 rep. 22537/12507 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 01/02/2012 ai nn. 10435/7010 gli odierni Debitori divenivano proprietari del bene.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di PIOLTELLO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)**ABITAZIONE**

Intestato:

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietà 1/2

in regime di comunione dei beni con

dati identificativi: **foglio 7 particella 83, subalterno 23**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 4 vani; Superficie catastale: Totale: 58 m² Totale escluse aree scoperte**: 57 m²; rendita € 351,19

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

indirizzo: VIA ALESSANDRIA n. 5 Piano 4-S1

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

Coerenze

Dell'appartamento: Da Nord in senso orario: cortile comune, appartamento di proprietà di terzi su due lati, pianerottolo comune, altro appartamento di proprietà di terzi su due lati.

Della cantina: Da Nord in senso orario: cantina di proprietà di terzi, terrapieno, altra cantina di proprietà di terzi, corridoio di accesso comune.



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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di PIOLTELLO

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

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Pioltello-Limito a circa 3km. Linee bus di collegamento con Milano e con i Comuni del territorio sulla vicina via Milano.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 8 km dallo svincolo della Tangenziale Est di Milano, autostrada TEEM a circa 8km.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un edificio di cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato edificato nella prima metà degli anni '60. L'edificio presenta una finitura in parte in intonaco ed in parte in clinker. La copertura è a falde. I parapetti dei balconi sono in ringhiera metallica, mentre il sistema di oscuramento è realizzato mediante avvolgibili in pvc. L'accesso avviene da via Alessandria 5. Attraverso la porta di ingresso comune si giunge all'androne e attraverso il vano scale/ascensore si raggiunge il piano quarto.

- Struttura: cemento armato;
- facciate: in parte intonaco e in parte clinker;
- accesso: ingresso in via Alessandria;
- scala interna: a rampe;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti

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

ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Pioltello (MI) via Alessandria, 5 consistente in (stato rilevato): appartamento posto a piano quarto composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio e balcone, con annessa cantina a piano seminterrato.

- esposizione: affaccio Nord;
- porta di accesso: porta blindata a battente;
- infissi esterni: legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in pvc;
- porte interne: a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: gres ceramico;



- rivestimenti: in ceramica nel bagno e nella cucina;
- plafoni: in intonaco e tinteggiatura. Si segnala la presenza di alcune macchie di **muffa** nel bagno e nella camera da letto;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: autonomo con scaldabagno installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet, lavabo e doccia;
- altezza dei locali: h 2,88 m circa;
- condizioni generali: discrete

2.4 Certificazioni energetiche

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico Regionale CEER. Non risultano registrati APE o ACE in corso di validità riferibili alla u.i. in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Nella documentazione reperita presso i pubblici uffici, il sottoscritto non ha rinvenuto copia di collaudi statici.

Si precisa che il CIS è un documento previsto dal Regolamento Edilizio di Milano. L'unità immobiliare si trova nel Comune di Pioltello.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, avvenuto alla presenza del Custode, l'immobile veniva mostrato dal Debitore.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi agli immobili in oggetto. L'Agenzia inviava unicamente copia di interrogazione di un contratto risolto, intestato al Debitore ma relativo ad altra unità immobiliare.

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 6 alla presente.**

3.3 Giudizio di congruità canone di locazione

Non pertinente.

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio _____, redatto in data 06/05/2024 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia 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. 11)**. Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

in di forza atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del 27/01/2012 rep. 22537/12507 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 01/02/2012 ai nn. 10435/7010 da per 1/1 di piena proprietà.

4.2 Precedenti proprietà

- sopra generalizzato in forza di atto di Compravendita a rogito del 07/06/2004 rep. 11611/4890 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 l'11/06/2004 al n. 42123 di formalità da per 1/2 ciascuno di piena proprietà
- sopra generalizzati in forza di atto di Compravendita a rogito del 20/02/1984 rep. 7529 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 19/03/1984 al n. 18484 di formalità.

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 del Notaio , redatto in data 06/05/2024 **(all. 7)**, implementati dall'acquisizione della copia 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. 11)**. 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**
Nessuno che risulti trascritto.

Regolamento di Condominio: L'atto di provenienza cita espressamente il regolamento di condominio. L'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso. **(all. 13)**

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 01/02/2012 al n. 1627 per € 263.760,00 di cui



€175.840,00 per capitale derivante da atto notarile pubblico a rogito
, in data 27/01/2012 rep. 22538/12508.

A favore:

Contro:

- **Pignoramenti**

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 17/04/2024 al numero 35849.

A favore:

Contro:

- **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 11**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

In merito a convenzioni per l'Edilizia Economica e Popolare

Il sottoscritto ha effettuato richiesta di accesso agli atti, e reperito copia di Licenza per esecuzione delle opere n. 28/63 del 05/03/1963.

Tutto quanto sopra premesso, l'immobile non risulta essere stato edificato in forza di convenzioni per l'edilizia convenzionata o agevolata.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio . Il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (**all. 9**). A seguito di solleciti telefonici e scritti, l'Amministrazione condominiale trasmetteva la comunicazione che si allega (**all. 9**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

29,44 mill. di Proprietà - 29,44 mill. Generali - 58,26 mill. Ascensore - 29,92 mill. Riscaldamento - nr.3 persone per Acqua.

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: € 1.635,84

- spese maturate nella gestione 2023: n.d.

- spese preventivo nella gestione 2024-2025: n.d.

- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: 2024/2025 € 1.335,84; posizione debitoria anni precedenti €1.333,32 per un totale debito di € 2.669,16.

- 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 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

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

L'appartamento è posto a piano quarto. Seppur il fabbricato è dotato di ascensore, l'accesso alla cabina si trova a piano ammezzato e pertanto, per raggiungerlo, è necessario percorrere una rampa di scale non attrezzata con montascale o altro dispositivo per il superamento delle barriere architettoniche.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azionato dal PGT vigente del Comune di Pioltello come:

- Ambito residenziale consolidato intensivo

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – documentazione fornita dal competente ufficio comunale):

L'atto di provenienza riporta che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che a partire da tale data non è stata apportata alcuna modificazione che necessitasse di autorizzazione, licenza o concessione amministrativa.

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Pioltello accesso agli atti di fabbrica. All'esito della richiesta si visionava copia della Licenza n. 28/63 del 05/03/1963. – **all. 10** alla presente.

In merito alle pratiche di modifiche

Il sottoscritto rinveniva inoltre pratica per modifiche interne di cui all'art. 26 della L. 47/1985. Tale modifica interna riguarda il tavolato tra ingresso e cucina.

Conformità edilizia:

In merito agli atti di fabbrica: si riscontra una lieve difformità tra stato rilevato e elaborati grafici allegati alla pratica edilizia originaria, circa la sagoma dell'unità immobiliare a confine con le parti comuni. Questa difformità rientra nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/01 così come modificato dalla Legge 105/2024 "Salva casa".

Capita sovente quando si tratta di edifici degli anni '60, che piccole varianti vengano realizzate in corso d'opera senza essere ratificate in Comune.

In merito alla cantina di pertinenza della u.i. pignorata, la attuale distribuzione dei corridoi cantine come riscontrata alla data del sopralluogo non corrisponde esattamente a quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati in Comune unitamente alla pratica edilizia originaria.

Come già evidenziato in precedenza, sovente per gli edifici realizzati negli anni '60, le varianti, specie relative ai locali non abitabili e di servizio quali solai e cantine, venivano realizzate in corso d'opera senza essere ratificate in Comune con la presentazione formale di elaborati grafici aggiornati.



In merito alla pratica di modifica del 1992: nell'elaborato grafico allegato viene erroneamente riportata come stato autorizzato la difformità nella sagoma sopra menzionata. Vengono inoltre rappresentati in modo errato il balcone e la sagoma dell'unità immobiliare su lato nord. Infine, viene indicata come demolita la parete del ripostiglio che, alla data del sopralluogo, risultava esistente. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare CILA in sanatoria comprensiva di dichiarazione circa le tolleranze costruttive. Dei relativi costi si terrà conto nella valutazione del bene.

In merito all'agibilità

Si rinveniva copia dell'autorizzazione di abitabilità del 12/09/1963. Vedi **all. 10** – copia atti consultati.

7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria castale si sono riscontrate alcune lievi difformità nella posizione di due tavolati, nonché una lieve differenza circa la sagoma dell'unità immobiliare rispetto alle parti comuni. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare scheda catastale aggiornata contestualmente alla pratica edilizia in sanatoria. Dei relativi costi si terrà conto nella valutazione del bene.

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 Abitazione

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO QUARTO				
Abitazione	mq.	59,5	100%	59,5
Balcone	mq.	3,5	30%	1,1
PIANO SEMINTERRATO				
Cantina	mq.	3,1	30%	0,9
		66,0		61,4
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 1° semestre 2024 – Comune: PIOLTELLO Fascia/zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA
 Abitazioni di tipo civile in stato normale: prezzo min. 1.350 €/mq prezzo max. 1.800€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
 Listino 1 del 2024 - Provincia Settore EST comune PIOLTELLO
 Centro – Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 800 €/mq max. 1.000 €/mq
 Centro – Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio: prezzo min. 1.200 €/mq max. 1.550 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o 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 borsino dell’Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

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

9.3 Valutazione

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, valutato come libero, si stima in: €80.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	61,4	€ 1.302,42	€ 80.000,00
			TOTALE	€ 80.000,00

Totale LOTTO UNICO € 80.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l’immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova 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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 80.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 4.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: regolarizzazione edilizia e urbanistica. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 3.000,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 350,00
	€ 72.650,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 72.650,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (solo per completezza - immobile libero alla vendita)	€ 54.487,50

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 essere di circa €1.600 - vedi paragrafo 6.1 precedente. Pertanto, le spese del biennio da detrarre ammontano a €3.200 circa.

Il prezzo base d'asta decurtato delle spese condominiali ammonta a:

Prezzo valutato da LIBERO: € 72.650,00 - €3.200,00 = € 69.450,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente – immobile libero alla vendita.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

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 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 08 gennaio 2025

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Comunicazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** Certificato notarile ex art. 567
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Richiesta documentazione condominiale e comunicazione dell'Amministrazione
- all. 10.** Copia estratti atti di fabbrica e pratiche edilizie reperiti
- all. 11.** aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 12.** Certificato anagrafico
- all. 13.** Regolamento di condominio
- all. 14.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 15.** Copia privacy della perizia

