

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 283/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pioltello (MI), via Roma 98



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

APPARTAMENTO

Bene in Pioltello (MI), via Roma N. 98

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 2, particella 252, subalterno 701

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 14/10/2021 alla presenza dell'Avv. Maria Grazia Saia Custode Giudiziario, e nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento staggito ed alla cantina di pertinenza, era presente la ~~Signora Maria Grazia Saia~~ ~~che ha dichiarato di vivere insieme~~ ~~ad un altro occupante~~, e di occupare l'immobile con i tre figli di cui due minori.

Contratti di locazione in essere

In data 20/07/2021 l'Ufficio Territoriale di Milano 2 della A.E. ha segnalato che da interrogazione in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione intestati ~~ad altri occupanti~~ ~~ed inerenti l'immobile pignorato.~~

(Allegato 5)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 94.000,00

da occupato: -



LOTTO 001

Appartamento con cantina

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

APPARTAMENTO

In Comune di Pioltello (MI) via Roma n. 98 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da un ingresso, un soggiorno con balcone a livello, una camera con balcone a livello, una cucina ed un bagno, con annesso vano di cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di ~~PIOLTELLO (MI) VIA ROMA N. 98~~ come risulta dal Certificato di Stato Libero rilasciato dal Comune di Milano in data 08/11/21 (alleg. 8)

A favore di **CheBanca! S.p.A.**, sede in Milano, codice fiscale 10359360152.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue:

(allegato 3)

Intestati:

- ~~PIOLTELLO (MI) VIA ROMA N. 98~~ di stato libero come risulta dal Certificato di Stato Libero rilasciato dal Comune di Milano in data 08/11/21 (allegato 8)

APPARTAMENTO

dati identificativi: fg. 2 part. 252 sub. 701

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale 60 m², Totale escluse aree scoperte: 59 m², rendita catastale € 351,19

Indirizzo: via Roma n. 98, piano 1-S1

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

1.4. Coerenze

Coerenze da nord in senso orario:

- dell'appartamento: vano scala comune, appartamento di proprietà di terzi, Via Roma ed infine cortile comune su due lati.



- della cantina: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi ed infine cortile comune.

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

Si fa notare che nella trascrizione del pignoramento non risultano alcuni dati censuari, quali la rendita, la classe e la superficie catastale.

Risultano corretti il numero del foglio, il mappale ed il subalterno.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di PIOLTELLO

Fascia/zona: centrale con parcheggi limitati

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola elementare statale Monti a circa 650 m, Scuola Media Statale a circa 600 m, Istituto Professionale Macchiavelli a circa 750 m, Asilo Nido Monteverdi a circa 700 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di circa 300 mt, Ufficio Postale a circa 290 m, Farmacia a circa 280 mt, Supermercato a circa 130 m, Municipio a circa 1,1 km, Ospedale Ubolde a circa 2,2 Km

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria "Pioltello-Limito" a circa 2,3 km; Autobus Z402 fermata a circa 50 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 Km innesto con la tangenziale.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Casa di civile abitazione con negozi al piano terra, di 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, per la quale è stato presentato in data 21/05/1959 il Progetto di costruzione n. 65 - Data nulla osta 24/05/1959 in base alla documentazione reperita, mediante accesso atti, presso l'Archivio del Comune di Pioltello

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite con intonaco colorato;
- accesso condominiale: portoncino in metallo con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti di marmo;
- ascensore condominiale: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

APPARTAMENTO

In Comune di Pioltello (MI) via Roma n. 98 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da un ingresso, un soggiorno con balcone a livello, una camera con balcone a livello, una cucina ed un bagno, con annesso vano di cantina al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo monocottura;
- infissi esterni: in metallo con doppio vetro;
- porta d'accesso: in legno tamburata;
- porte interne: in legno tamburate cieche;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo con radiatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas marca "Beretta" installata nel locale cucina; si segnala che la caldaia è obsoleta;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet, e vasca con soffione per la doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: m. 2,93 - 2,95 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discretamente mantenuto.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: piastrelle di ceramica tipo monocottura;
- pareti e plafone: intonacati.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato ad uso residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione, si affaccia direttamente sulla via Roma ed è situato in zona semi centrale di Pioltello a poca distanza dalla via Milano che si collega a circa 1,5 km con la Strada Provinciale Cassanese. La zona presenta caratteristiche prevalentemente residenziali con fabbricati di civile abitazione edificati a partire dagli anni '60 ed è percorsa da strade con limitato numero di parcheggi per lo più riservati ai residenti.

In zona sono presenti i servizi utili per la vita della comunità ed è possibile fruire di filiali bancarie di primari istituti di credito, di negozi di diversa tipologia merceologica, di un supermercato, dell'ufficio postale, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado.

Nelle vicinanze, a circa 700 m, è ubicato il Parco Comunale Baden-Powell che rappresenta un sufficiente polmone; dal fabbricato a circa 1,1 km sono raggiungibili gli uffici comunali.

A circa 1,5 km è ubicata la strada Padana Superiore a forte flusso veicolare giornaliero che attraversa il Comune in direzione ovest-est, ed a circa 2,2 km è presente l'Ospedale Ubolde.

Il Comune fruisce di una propria stazione ferroviaria "Pioltello-Limito" che dista circa 2,3 km dall'immobile in oggetto e che è servito anche dalla linea del bus Z402 la cui fermata dista circa 50 m.

Pioltello dista in linea d'aria dal centro di Milano circa 11 km, ed è ubicato nelle vicinanze dei Comuni di Cernusco sul Naviglio (circa 3 km), di Segrate (circa 2 km), di Vimodrone (circa 3,5 km) e di Peschiera Borromeo (circa 7,5 km).

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica Codice identificativo



15175-000929/12, registrato il 04/12/2012, valido fino al 04/12/2022, classe Energetica "G" con fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di 197,64 kWh/m²a.

(Allegato 4 ed anche allegato all'atto di provenienza allegato 2)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assenti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 14/10/2021 alla presenza dell'Avv. Maria Grazia Saia Custode Giudiziario, e nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento staggito ed alla cantina di pertinenza, era presente la ~~sorella della proprietaria~~ sorella della ~~proprietaria~~ che ha dichiarato di vivere insieme alla sorella, ~~sorella della proprietaria~~, e di occupare l'immobile con i tre figli di cui due minori.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO.

In data 20/07/2021 l'Ufficio Territoriale di Milano 2 della A.E. ha segnalato che da interrogazione in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione intestati alla Esecutata ~~proprietaria~~ ed inerenti l'immobile pignorato.

(Allegato 5)

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

- ~~proprietaria~~ (cognome) ~~proprietaria~~ (nome), nata in il ~~Pakistan~~ in ~~Scordia~~ ~~Scordia~~, proprietà quota 1/1, di stato libero come risulta dal Certificato di Stato Libero rilasciato dal Comune di Milano in data 08/11/21 (allegato 8).

In forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Paolo De Martinis in data **06/12/2012 rep. N. 102890/22065, trascritto** a Milano 2 in data **28/12/2012** ai nn. **129623/87502**.
Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è identificato al NCEU di Pioltello come segue: appartamento distinto al foglio 2, mappale 252, subalterno 701.

Il suddetto bene immobile è pervenuto da:
ALI SHAUKAT nato a JHANG in PAKISTAN il 07/10/1974, codice fiscale LAISK74R07Z236A

4.2. Precedenti proprietari

- Con atto a rogito Notaio Franco Novelli di Milano in data **14/04/2006** rep. 96781/8480, trascritto il 26/04/2006 ai nn. 62876/32040 i Sigg. DI SANTI MICHELE, nato a Atena Lucana il 08/05/1947, codice fiscale DSNMHL47E08A484Z, e LA ROCCA SANTA, nata a Scordia il 01/11/1950, codice fiscale LRCSNT50S41I548A, in regime di comunione dei beni, hanno venduto a ALI SHAUKAT, nato a JHANG in PAKISTAN il 07/10/1974, codice fiscale LAISK74R07Z236A, il bene oggetto di procedura.



- **Al ventennio** il bene era di proprietà di DI SANTI MICHELE, nato a Atena Lucana il 08/05/1947, codice fiscale DSNMHL47E08A484Z, e di LA ROCCA SANTA, nata a Scordia il 01/11/1950, codice fiscale LRCSNT50S41I548A, in regime di comunione dei beni, pervenuto da RIOLZI BRUNA nata a Pioltello il 27/09/1934, codice fiscale RLZBRN34P67G686P e di RIOLZI ANTONIO, nato a Pioltello il 28/11/1935, codice fiscale RLZNTN35S28G686P in forza di atto in autentica Notaio Giuseppe De Rosa di Milano in data 12/09/1997, rep. 3607, trascritto il 25/09/1997 ai nn. 70602/52034.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, iscritta nel Collegio Notarile di Corleone, alla data del 12/03/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano e al Catasto, alla data del 08/11/2021 si evince:

(allegato 11)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
-
- **Misure Penali**
-
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
-
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **28/12/2012** ai nn. **129630/21948** derivante da atto a garanzia di mutuo **fondiario** a rogito Notaio Paolo De Martinis in data 06/12/2012 rep. 102891/22066, a favore di BARCLAYS BANK PLC con sede in MILANO, codice fiscale 80123490155, domicilio eletto in Milano Via Della Moscova N. 18, contro ~~DAVIDA MARIANO~~ ~~ROBERTO~~ il ~~04/04/1977~~, codice fiscale ~~04040470152~~, Importo ipoteca € 164.250,00 di cui € 109.500,00 di capitale, durata 25 anni.

Ipoteca giudiziale -

Ipoteca legale -

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 31/01/2020 rep. 471, trascritto il **05/03/2020** ai nn. 29204/17557 contro ~~DAVIDA MARIANO~~ ~~ROBERTO~~ il ~~04/04/1977~~, codice fiscale ~~04040470152~~, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di Chebanca s.p.a. con sede in Milano, codice fiscale 10359360152.

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Pioltello come segue:
- appartamento distinto al foglio 2, mappale 252, subalterno 701

- Si segnala che, in base alle ispezioni ipotecarie fatte dallo scrivente in data 08/11/2021, non risulta ancora cancellato il Pignoramento contro ALI SHAUKAT (che in qualità di dante causa ha alienato l'immobile oggetto della procedura a ~~ALY SHAUKAT~~ quale ~~Esecutata/Debitrice~~); i dati del Pignoramento sono:

Pignoramento del 03/05/2011 rep. 8135, trascritto il 17/06/2011 ai nn. 68735/ 39629 contro ALI SHAUKAT, nato il 07/10/1974 in PAKISTAN, Codice fiscale LAISK74R07Z236, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, Codice fiscale 00348170101, gravante sull'immobile identificato al NCEU di Pioltello e distinto al foglio 2, map-pale 252, subalterno 701.

• Altre trascrizioni

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo STUDIO Dott. SANTO GUARAGNI s.a.s in Pioltello (MI), P.zza Giovanni XXIII, n° 7, che ha fornito le informazioni che seguono.

(allegato 9)

Millesimi di proprietà: **30,08**.

Millesimi di riscaldamento: No (il riscaldamento dell'unità staggita è autonomo).

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre.

- Spese ordinarie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata: **Euro 1.182,81**.

- Le spese condominiali insolute **nell'ultimo biennio**, con riferimento alla unità immobiliare pignorata, ammontano a: **Euro 2.196,69** (€ 1.013,88 gest 2020 + 1.182,81 gest 2021).

- **Il totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute** con riferimento alla unità immobiliare pignorata di proprietà della debitrice esecutata ammontano a **Euro 5.902,93**.

- L'ammontare totale delle spese condominiali scadute ed insolute **con riferimento a tutti i condomini morosi: Euro 14.788,66**.

- Le eventuali **spese straordinarie già deliberate**, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata di proprietà della debitrice esecutata, ammontano a Euro: in merito l'Amministratore non ha fornito informazioni (vedasi verbale assemblea - allegato 10)

- Certificazione idoneità statica (CIS): **NO**, l'Amministratore informa che non è stata predisposta;

- Eventuali problematiche strutturali: l'Amministratore informa che non esistono.

- Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: l'Amministratore informa che non esistono.

- Eventuali problematiche relative a presenza di amianto o bonifiche particolari: L'Amministratore informa che "è presente il problema dell'ordinanza del sindaco per le canne fumarie sul quale l'assemblea ha deliberato di non eseguire nessun intervento". Si allega verbale di assemblea (allegato 10)

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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO (il Condominio non è dotato di ascensore)

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è avvenuta nel 1959.

Il fabbricato risulta azzonato da vigente PGT in "ARCI - Ambito residenziale consolidato intensivo" ed è stato realizzato secondo le prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

7.1. Pratiche edilizie

- **Pratica edilizia reperita presso il competente Ufficio del Comune di Pioltello:**

Progetto di costruzione n. 65 presentato in data 21/05/1959 – Data nulla osta 24/05/1959, relativo a Casa di civile abitazione con negozi di 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato (Allegato 6)

- **Pratica edilizia risultata irreperibile presso il competente Ufficio del Comune di Pioltello:**

Si segnala che:

in base all'accesso atti effettuato dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello **non è risultata reperibile la DIA del 19/06/1997** menzionata nell'atto di compravendita.

Il Comune di Pioltello in data 11/11/2021, tramite PEC inviata allo scrivente, ha inviato lettera di irreperibilità comunicando quanto segue: "da verifiche di archivio, non è stato reperita pratica edilizia del 1997 per modifiche interne in formato cartaceo, ma risulta presente nel database in dotazione all'ufficio Edilizia Privata. Si allega copia estratto dal programma "Riepilogo Pratica DIA 130/1997".

Dal riepilogo inviato dal Comune si evince che la pratica è la DIA 130/1997-0 del 20/06/1997 Prot. 199471997 mentre nell'atto di provenienza viene citata semplicemente la DIA presentata in data 19/06/1997. (si allega dichiarazione di irreperibilità del Comune di Pioltello – Allegato 12)

Si segnala che:

in base alla ricerca effettuata dalla sig.ra Pirrazzo Domenica, addetta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello, non è risultata reperibile alcuna pratica edilizia relativa alle intervenute modifiche interne dell'appartamento e per le quali è stata presentata in data 03/04/2006 la variazione catastale per "diversa distribuzione interna".

Si segnala che:

non è stato reperito alcun certificato di ABITABILITÀ e/o LICENZA DI OCCUPAZIONE relativi al fabbricato di cui è parte l'unità pignorata.

7.2. Conformità edilizia: NO

Il Comune di Pioltello in data 11/11/2021, tramite PEC inviata allo scrivente, ha inviato lettera di irreperibilità comunicando quanto segue: "da verifiche di archivio, non è stato reperita pratica edili-

zia del 1997 per modifiche interne in formato cartaceo, ma risulta presente nel database in dotazione all'ufficio Edilizia Privata. Si allega copia estratto dal programma "Riepilogo Pratica DIA 130/1997".

Dal riepilogo inviato dal Comune si evince che la pratica è la DIA 130/1997-0 del 20/06/1997 Prot. 199471997 mentre nell'atto di provenienza viene citata semplicemente la DIA presentata in data 19/06/1997.

(allegato 12)

Dato che la suddetta DIA del 1997 è risultata irreperibile presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello, lo scrivente, non potendo raffrontare lo stato di fatto dell'immobile con il progetto della suddetta DIA, deve necessariamente riferirsi al progetto di costruire n. 65 del 21/05/1959.

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme al disegno del Progetto di costruzione n. 65 presentato in data 21/05/1959, depositato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello, e che è l'unico documento risultato reperibile.

(Allegato 6)

Pertanto lo stato di fatto dell'appartamento non corrisponde al disegno del Progetto di costruzione n. 65 del 21/05/1959.

Le difformità consistono in:

- nello stato di fatto l'appartamento presenta una diversa distribuzione interna rispetto al disegno di progetto n. 65: la cucina, la camera, il soggiorno e l'ingresso presentano forme e dimensioni diverse rispetto a quanto rappresentato sul disegno di progetto

- si segnala che nello stato di fatto è presente, nel locale d'ingresso, un soppalco avente dimensioni circa di 1,50 m x 1,85 m, con una altezza sotto il soppalco di circa 2,18 m, che non risulta rappresentato sul disegno di progetto

- nello stato di fatto il balcone del soggiorno, che prospetta su via Roma, risulta più lungo rispetto al balcone rappresentato sul disegno di progetto (il balcone del soggiorno risulta più lungo del balcone della camera, mentre invece sul disegno di progetto il balcone del soggiorno è disegnato uguale al balcone della camera); si segnala anche che la soletta in aggetto del balcone del soggiorno risulta continua con la soletta del balcone di pertinenza dell'unità adiacente di altra proprietà, e contrariamente al disegno di progetto dove il balcone dell'unità pignorata risulta isolato.

- nella muratura di tamponamento della camera è presente all'interno una risega (arretramento) avente dimensioni circa di 0,95 m x 2,50 m, ed uno spessore circa 0,15 m, che non risulta rappresentata sul disegno di progetto.

Si segnala che nel fascicolo del Progetto di costruzione n. 65 del 21/05/1959 non è presente alcun disegno relativo al piano cantinato (si segnala che non è stato possibile visionare la finestra della cantina in quanto occultata dal materiale depositato ed inoltre la Sig.ra PIRVU CUPSA, che occupa l'immobile e che è la sorella della Esecutata, ha riferito di avere chiuso la finestra della cantina con materiale ligneo per evitare l'ingresso dei topi).

Pertanto, stante la situazione sopra descritta, lo scrivente non attesta la regolarità edilizia dell'appartamento in oggetto.

Per le suddette difformità tra lo stato di fatto ed il disegno del Progetto di Costruzione n. 65 del 21/05/1959, e dato che risulta irreperibile la DIA del 19/06/1997 e che non risulta depositato il disegno di progetto delle cantine, si ritiene che per legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio lo stato di fatto dell'immobile sarà necessario presentare l'eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica richiesta dalle autorità competenti del Comune di Pioltello, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e, successivamente, presentare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello per definire l'eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica richiesta dalle autorità competenti del Comune, al

fine di legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

Costi stimati: € 5.000,00, considerando i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia necessaria per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio e considerando un'ammenda preventivabile in circa € 2000 in base a quanto suggerito dal Tecnico dell'Ufficio Comunale interpellato dallo scrivente in occasione dell'accesso agli atti.

Si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia sono approssimativi e che potrebbero variare anche sensibilmente e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e a regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile compresa la cantina. Dai costi sopra stimati sono escluse eventuali opere e/o interventi che le autorità competenti del Comune di Pioltello potrebbero richiedere al fine di regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile in oggetto.

Si segnala inoltre che, non essendo reperibile nell'Archivio del Comune il certificato di Agibilità relativo al fabbricato di cui è parte l'unità pignorata, è fondamentale, a parere dello scrivente, che il Condominio, tramite il suo Amministratore che lo rappresenta, si attivi per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità fornendo a quest'ultimo la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative; la spesa per l'ottenimento del rilascio del certificato di Agibilità andrà ripartita sui singoli Condomini.

7.3. Conformità catastale: NO

Al sopralluogo l'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale.

Le difformità consistono in:

- si segnala che nello stato di fatto è presente, nel locale d'ingresso, un soppalco avente dimensioni circa di 1,50 m x 1,85 m, con una altezza sotto il soppalco di circa 2,18 m, che non risulta rappresentato sulla planimetria catastale
- le altezze interne dei locali misurate variano da 2,92 m a 2,93, fino a 2,95 m circa, mentre invece sulla planimetria catastale è indicata una altezza di 3,0 m
- nello stato di fatto il balcone del soggiorno, che prospetta su via Roma, risulta più lungo rispetto al balcone rappresentato sulla planimetria catastale (il balcone del soggiorno risulta più lungo del balcone della camera, mentre invece sulla planimetria catastale il balcone del soggiorno è disegnato uguale al balcone della camera); si segnala anche che la soletta in aggetto del balcone del soggiorno risulta continua con la soletta del balcone di pertinenza dell'unità adiacente di altra proprietà, mentre invece sulla planimetria catastale il balcone dell'unità pignorata risulta isolato.
- nella muratura di tamponamento della camera è presente all'interno una risega (arretramento) avente dimensioni circa di 0,95 m x 2,50 m, ed uno spessore circa 0,15 m, che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale
- nello stato di fatto la porta del soggiorno è stata spostata lungo il muro del locale ingresso/anticamera, contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale
- nello stato di fatto è stata aperta una porta che rende comunicante la cucina con il soggiorno, contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale e sulla quale non compare la suddetta porta

Si segnala che non è stato possibile visionare la finestra della cantina in quanto occultata dal materiale depositato ed inoltre la Sig.ra ~~GIULIA GUBBI~~, che occupa l'immobile e che è la sorella della Esecutata, ha riferito di avere chiuso la finestra della cantina con materiale ligneo per evitare l'ingresso dei topi.

Si segnala che l'altezza interna misurata della cantina è inferiore alla altezza di 2,70 m indicata sulla planimetria catastale.

Si segnala che la planimetria catastale non corrisponde al disegno del Progetto di Costruzione n. 65 del 21/05/1959.

Le difformità sono regolarizzabili come segue:
dopo aver regolarizzato l'immobile dal punto di vista edilizio, come meglio precisato nel cap. 7.2, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.

Costi stimati: € 500,00.

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				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	56,0	100%	56,0
balconi	mq.	5,5	35%	1,9
cantina	mq.	5,6	25%	1,4
		67,1		59,3
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 Valori relativi all'Agenzia del Territorio
 Periodo: 1° semestre 2021
 Comune: Pioltello
 Fascia/Zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale
 Stato conservativo: Normale
 Valore mercato prezzo min. 1.650 / prezzo max. 1.900 (Euro/mq)
 Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 6,6 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

- Quotazioni Abitazioni in stabili di fascia media
 Valore minimo Euro 1.611 - Valore massimo Euro 2.076

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	59,3	€ 1.800,00	€ 106.740,00
			TOTALE	€ 106.740,00



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	€ 107.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute	-€ 2.197,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 93.953,00
	arrotondato
	€ 94.000,00
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
Prezzo al netto delle decurtazioni da occupato	€ 94.000,00

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

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -



Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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: 16/11/2021

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Cartografia
- 2) Atto di provenienza
- 3) Planimetria catastale, visura catastale storica, estratto di mappa, elaborato planimetrico
- 4) Certificazione energetica
- 5) Comunicazione A.E. inesistenza contratto affitto
- 6) Pratica Edilizia - Progetto di costruzione n. 65 del 21.05.1959
- 7) Certificato storico residenza della Esecutata
- 8) Certificato di stato libero della Esecutata
- 9) Spese condominiali insolute
- 10) Verbale Assemblea Condominiale
- 11) Ispezioni ipotecarie
- 12) Lettera (P.E.C.) del Comune di Pioltello di irreperibilità della DIA del 1997
- 13) Documentazione fotografica

