

# TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

## RGE 203/2022

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Appartamento con solaio

Unità immobiliare in Pioltello (MI) P.zza Garibaldi n. 14 piano 5-6



# LOTTO UNICO

(Appartamento con solaio)

Bene in **PIOLTELLO (MI)**  
Pioltello (MI) P.zza Garibaldi n. 14 piano 5-6

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in: PIOLTELLO (MI)  
Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]  
Dati Catastali: foglio **9** particella **206** subalterno **21**

### Detenzione del bene

al sopralluogo non occupato da terzi

### Contratti di locazione in essere

No (scaduto)

### Comproprietari

Nessuno.

### Conformità edilizia

No

### Conformità catastale

No

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 77.000,00

da occupato: € 66.000,00



# LOTTO UNICO

(Appartamento con solaio)

Bene in **PIOLTELLO (MI)**  
Pioltello (MI) P.zza Garibaldi n. 14 piano 5-6

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Pioltello, P.zza Garibaldi n. 14 (catastralmente n. 3), appartamento ad uso civile abitazione al piano quarto composto da due locali oltre servizi ed annesso vano di solaio al piano sottotetto.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 [REDACTED] nata in [REDACTED]  
C.F. [REDACTED]

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 1)

Proprietà per 1/1 [REDACTED]

dati identificativi:

**fig. 9 part. 206 sub. 21**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 4 vani; sup. cat. Tot. 53 m<sup>2</sup>

Indirizzo: P.zza Garibaldi n. 3 piano 5-6;

### 1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risultante dalla planimetria depositata in catasto e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: altra proprietà; parte comune; altro appartamento; pianerottolo scale ed altro appartamento.

Del solaio: altro solaio; parte comune; altra proprietà; corridoio di accesso.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione generale 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 di servizi di



urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linea Z402

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8 km svincolo Lambrate Tangenziale Est.

## 2.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 2)

Facente parte di complesso edilizio, edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano cantinato.

- struttura: mattoni e c.a.;
- facciate: zoccolo in mattoni stilati e più sopra intonaco non tinteggiato;
- accesso: portone, prospiciente zona interna, in alluminio anodizzato e vetri di accesso alle scale condominiali;
- ascensore: non presente;
- scale: rampe parallele con gradini in marmo;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone con parti comuni da rinfrescare;

## 2.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento delle cantine (all. 2)

Appartamento posto al piano quinto composto da due locali, balcone, cucina ed un bagno; completa la proprietà un solaio al piano sottotetto.

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino a porta ed in cucina fino ad h. 1,70 circa;
- pavimenti: in marmette di graniglia di marmo o in ceramica in funzione dei locali;
- infissi esterni: in legno con vetri doppi;
- porta d'accesso: non blindata;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a radiatori ma non funzionante;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale a gas installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca a sedere;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,99 circa;

condizioni generali: normali con alcuni elementi da ripristinare;

Solaio: posto al piano sottotetto

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: intonacate;
- punto luce: non presente.

condizioni generali: attualmente impraticabile in quanto ingombro di effetti personali e guano di volatili.



### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati da persona che ha dichiarato di occuparli con i propri figli.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate, riferisce che in anagrafe tributaria, a nome dell'esecutato, non risultano contratti di locazione registrati e in essere. **(all. 3).**

### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Marina Galbusera Notaio in Brugherio (MI) che fa stato fino al 20/10/2022 **(all. 4)** si evince:

- A tutto il giorno 4 maggio 2022 l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere di piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] il tutto come si evince dalla seguente cronistoria.
- Al ventennio piena proprietaria di quanto in oggetto era la signora [REDACTED] per acquisto dai signori [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 11 maggio 1968 n. 17423 di Repertorio del Notaio [REDACTED] trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano 2 In data 3 giugno 1988 ai n.ri 44105/31977.
- Con atto di compravendita in data 30 novembre 2007 n. 8669/4716 di Repertorio del Notaio [REDACTED] **(all. 5)** trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano 2 in data 13 dicembre 2007 al n.ri 187661/98937 la signora [REDACTED] ebbe a vendere la piena proprietà del bene oggetto di esecuzione alla signora [REDACTED]

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Brugherio (MI) che fa stato fino al 20/10/2022 **(all. 4)** si evince:

- **Ipoteca volontaria Iscritta** presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 Il giorno **13 dicembre 2007 al n.ri 187662/49462** a favore di MACQUARIE BANK LIMITED con sede a Milano, codice fiscale 04696320969, domicilio Ipotecario eletto In Milano via Nizzoli n. 6/8 e contro [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario concluso con atto In data 30 novembre 2007 n. 8670/4717 di Repertorio, a rogito



del Notalo [REDACTED] della durata di anni 40, al tasso di interesse annuo del 5,671%, Ipoteca iscritta per la complessiva somma di Euro 206.000,00 di cui Euro 103.000,00 per capitale.

- **Pignoramento** dell'Ufficiale Giudiziario di Milano n.16239 di repertorio in data 20 settembre 2013 **trascritto** presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data **29 ottobre 2013 ai n.ri 97315/67130** a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC con sede a Milano, Codice Fiscale 60123490155 e contro la Signora [REDACTED]
- **Pignoramento noto** dell'Ufficiale Giudiziario di Milano n.3849/2022 di repertorio in data 28 febbraio 2022 **trascritto** presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 In data **4 maggio 2022 ai n.ri 61359/41497** a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINACE SRL con sede a Milano, Codice Fiscale 10559130967 e contro [REDACTED]
- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**  
Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati **(all. 6)**.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 4.1. Spese di gestione condominiale

Interpellato in merito l'Amministratore del condominio, al momento della stesura della presente relazione non ha ancora fornito risposta **(all. 7)**.

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena giungerà tale risposta.

### 4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

### 4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

### 4.4. Certificazioni energetiche

Il bene non ha impianto di riscaldamento.

### 4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 5.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del



Comune di Milano, risulta che l'immobile ove sono ubicati i beni pignorati è stato edificato regolarmente mediante:

- Nulla osta per l'esecuzione di opere edili del 28/12/1958
- Autorizzazione di abitabilità del 18/05/1960

Si allega copia dei suddetti atti unitamente ad estratto dei disegni di progetto (**all. 8**).

## 5.2. Conformità edilizia/catastale:

Al sopralluogo i beni risultano conformi agli atti edilizi sopra citati fatta eccezione per la parete divisoria tra soggiorno e disimpegno d'ingresso che è stata parzialmente demolita e rimossa la porta tra i due ambienti.

La scheda catastale del 27/07/1962 è conforma allo stato attuale fatta eccezione per quanto sopra citato.

## 5.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Per regolarizzare la suddetta posizione sarà necessario presentare pratica edilizia a sanatoria al competente ufficio Comunale a firma di tecnico abilitato e, parimenti, sarà necessario presentare nuovo modello DOCFA ad Agenzia Entrate Territorio.

Costi presumibili comprensivi di sanzione, oneri catastali, parcella al professionista incaricato € 3.000,00 oltre oneri di Legge.

## 8. CONSISTENZA

### 6.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m <sup>2</sup>	51,2	100%	51,2
balcone	m <sup>2</sup>	2,0	30%	0,6
solaio	m <sup>2</sup>	4,5	25%	1,1
		<b>57,7</b>		<b>52,9</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> commerciali



## 9. STIMA

### 7.1. 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 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.

### 7.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Pioltello

### 7.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Pioltello

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

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,5 / prezzo max. 5,8 (Euro/mq mese)

### 7.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamnto	A/3	53,0	€ 1.600,00	€ 84.800,00
				<b>€ 84.800,00</b>

### 7.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 84.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.240,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 3.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	n.p.
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 77.560,00



## 7.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO CON SOLAIO PIOLTELLO (MI) P.zza Garibaldi n. 14 piano: 5-6 foglio 9 particella 206 subalterno 21	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 77.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 66.000,00
<p><b>N.B.:</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, <b>valutati a corpo e non a misura</b>, 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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

## 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto XXXXXXXXXX dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al legale del Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta

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: 19/12/2022



**ALLEGATI**

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Interpello Ag. Entrate
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Aggiornamento pregiudizievoli
- 07) Interpello amministratore
- 08) Atti edilizi

