

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 514/2021
Giudice delle esecuzioni: Dott.ssa Simona Caterbi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina in Pioltello – Via Dante Alighieri n.9

perito alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene sito in Comune di Pioltello (MI) - Via Dante Alighieri n.9

Appartamento

Categoria A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio 12 – particella 192 – subalterno 4**

Stato occupativo

L'accesso all'immobile è avvenuto in modo forzoso per assenza di occupanti.

L'immobile è sotto la custodia dell'avv. Massimo PANETTI, con studio in Milano, p.zza Castello n. 11

Contratti di locazione in essere.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della sussistenza di contratti di locazione in essere. Come da comunicazione del 01/07/2021 (Area Gestione e Controllo Atti Milano II Ufficio di Gorgonzola) **non** risultano contratti di locazione relativi all'immobile pignorato, registrati a nome dell'esecutato, in qualità di dante causa. (Allegato 4)

Comproprietari.

- quota di 1/2
- di proprietà in regime di comunione dei beni con
- quota di
- 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 69.500,00



LOTTO UNICO (appartamento con cantina)➤ **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**Appartamento con cantina**1.1 Descrizione del bene.**

In Comune di Pioltello (MI) - Via Dante Alighieri n.9, in complesso a corte, appartamento posto al piano primo costituito da ingresso, due camere, cucina e bagno, completa la proprietà cantina di pertinenza.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di

- 1/2 di _____ regime di comunione dei beni con _____
- 1/2 di _____ in _____ regime di comunione dei beni con _____

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello

Intestati a:

- _____, quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con _____
- _____, quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con _____

Dati identificativi: Foglio 12 – particella 192 – subalterno 4

VIA DANTE ALIGHIERI n. 9, piano 1°-S1, Comune di PIOTTELLO, categoria A/3, classe 4, vani 4, superficie catastale totale: 64 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 63 m², rendita € 351,19

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione per revisione classamenti incoerenti variazione di classamento (n. 101634.1/2005) del 01/08/2005 protocollo n. MI0569649 in atti dal 01/08/2005; variazione revisione classamenti incoerenti variazione di classamento (n. 101617.1/2005) del 01/08/2005 protocollo n. MI0569598 in atti dal 01/08/2005; variazione da progetto finalizzato (n. C04437/1990) del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993 e impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4 Coerenze.

Dell'appartamento al piano primo, da nord ed in senso orario: affaccio cieco su cortile al mappale 327 e edificio ad un piano al mappale 191; affaccio su cortile al mappale 327; altra proprietà e vano scala comune; affaccio su cortile al mappale 327

Della cantina al piano seminterrato, da nord ed in senso orario: cantina altra proprietà; corridoio comune di accesso alle cantine; terrapieno per due lati

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

Nessuna

➤ **DESCRIZIONE DEI BENI.****2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.**

L'immobile sorge nel Comune di Pioltello (MI), comune posto a est della città metropolitana di Milano.

Il quartiere, edificato lungo la strada che porta al complesso cimiteriale, è di storica edificazione con edifici a cortine costruiti lungo il percorso.

Fascia/zona: zona periferica di Pioltello in contesto edilizio di vecchia edificazione



Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: l'immobile sorge lungo via a senso unico in contesto di vecchia edificazione.

Sono presenti piccole attività di ristorazione e attività di vendita al dettaglio. Nelle vicinanze sono presenti scuole primarie e secondarie

Buona è la presenza di parcheggi liberi

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Pioltello-Limito (1,00 Km).

Collegamento alla rete autostradale: Strada provinciale SP14 (1,00 Km) – strada Rivoltana

2.2 Breve descrizione della zona.

Il quartiere che ospita il complesso condominiale è edificato all'interno di cortile con accesso da via Dante Alighieri al civico 9. Il quartiere ospita attività di vendita al dettaglio e attività di ristorazione. Buona è la presenza di servizi alla persona con la presenza di comprensorio scolastico di primo e secondo grado.

2.3 Caratteristiche descrittive esterne

L'immobile fa parte di un piccolo complesso condominiale recentemente oggetto di rifacimento delle facciate.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate
- Ingresso: condominiale
- condizioni generali dello stabile: buone

2.4 Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al piano primo costituito da ingresso, due camere, cucina e bagno, completa la proprietà cantina di pertinenza.

Si precisa che attualmente l'immobile è in stato di abbandono, in modesto stato di manutenzione come si evince dalle fotografie allegate, con finiture parzialmente rimosse (a titolo di esempio porte interne, caldaia).

Abitazione

- esposizione: doppia
- pareti: tinteggiate e rivestite per il locale bagno
- pavimenti: piastrelle ceramiche
- porta d'accesso: di tipo blindata
- Serramenti: in PVC protetti da tapparelle avvolgibili in materiale plastico
- impianto elettrico: esistente di tipo sottotraccia di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento e di cui non è presente certificazione di posa
- Impianto di riscaldamento: autonomo con elementi radianti a parete e caldaia murale esterna posta sul balcone, attualmente rimossa. L'impianto è privo di certificazione
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- L'immobile dispone di due balconi.
- condizioni generali dell'immobile: in modesto stato di manutenzione. Si segnala presenza di generali tracce di umidità con particolare riferimento al locale bagno attualmente non più attivo. Si consiglia la visione dell'immobile prima della partecipazione all'asta giudiziaria.

cantina

- esposizione: -
- pareti: intonacate
- porta d'accesso: in legno
- condizioni generali dell'immobile: l'immobile è completamente occupato con oggetti di varia natura e di poco valore.

2.5 Certificazioni energetiche:

L'immobile è privo di certificazione energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.

Non reperita



2.7 Certificazioni di idoneità statica.
Non reperita

➤ **STATO OCCUPATIVO.**

3.1 Detenzione del bene

Libero per la procedura.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della sussistenza di contratti di locazione in essere. Come da comunicazione del 01/07/2021 (Area Gestione e Controllo Atti Milano II Ufficio di Gorgonzola) **non** risultano contratti di locazione relativi all'immobile pignorato, registrati a nome dell'esecutato, in qualità di dante causa. (Allegato 4)

➤ **PROVENIENZA** (Allegato 5)

4.1 Attuali proprietari.

- quota di 1/2
di proprietà in regime di comunione dei beni con
 - , quota di
1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con
- in forza di atto di compravendita a rogito del dott. De Rosa Giuseppe Notaio in Milano in data 21/04/2005 n. 16072/11052 di repertorio, trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 05/05/2005 ai nn. 64377/33374

4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio il bene era di proprietà:

dal 26/02/1998 al 21/04/2005 di

- in forza di atto di compravendita a rogito del dott. De Rosa Giuseppe Notaio in Milano in data 26/02/1998 n. 4196 di repertorio, trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20/03/1998 ai nn. 20552/15056

dal 09/01/1995 al 26/02/1998 di

-
- La ha donato alle figlie la nuda proprietà della sua quota di metà del sub 4, con atto
01/12/1980 n. 163715/22995 rep. dr. Maffi, registrato a Milano atti pubblici il 15/12/1980 n. 27776 serie I e
trascritto a Milano 2 il 18/12/1980 nn. 70045/55883.
l'usufrutto spettante alla si è consolidato in capo alle figlie
iene proprietarie in parti eguali, alla morte di lei avvenuta il 09/01/1995

dal 17/09/1979 al 09/01/1995 di

-
-
- In forza di successione legittima in morte del la cui quota si è devoluta alle figlie
per successione "abintestato" apertasi il 17/09/1979, registrata all'Ufficio successioni di
Milano il 29/02/1980 al n. 1265 e trascritta a Milano II il 13/10/1981 ai nn. 57919/45271, e rinuncia da parte
della moglie con atto per Notaio MAFFI rep. 162511 del 24/01/1980.
L'accettazione di tacita eredità è avvenuta con atto a rogito del dott. De Rosa Giuseppe in data 26/02/1998
n. 4196, trascritta a Milano 2 il 08/06/2021 ai nn. 81715/55628



Ante ventennio al 17/09/1979 di



In forza di costruzione con mezzi e materiali propri su area di proprietà dei medesimi.

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)**

Dal certificato ipotecario, allegato agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) (Allegato 6) si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: Nessuna

Misure penali: Nessuna

Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ...: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

Iscrizioni: ipoteca volontaria trascritta a Milano 2 il 05/05/2005 ai nn. 64378/15258

A favore di: BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. (C.F. 03231270236)

Contro:



quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con



quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con

Concessa a garanzia di mutuo in forza di atto a rogito del dott. De Rosa Giuseppe in data 21/04/2005 ai nn. 16073/11053

Capitale: € 150.000,00

Totale: € 300.000,00

Durata 30 anni

Pignoramenti.

Pignoramento della corte d'Appello del Tribunale di Milano del 03/05/2021 numero di repertorio 5808, trascritto a Milano 2 in data 07/05/2021 ai numeri 64316/43760

A favore di: REA SEA SRL (C.F. 04938320266)

Contro:



quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con



quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con



Altre trascrizioni. Nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

➤ **CONDOMINIO** (allegato 7).

L'immobile è amministrato dallo Studio Bellantoni con sede in Via Dante, 37/a - 20096 - Limbiate-Pioltello - (MI)

È onere dell'interessato all'acquisto la verifica delle spese condominiali non evase alla data dell'asta nonché reperire tutte le eventuali informazioni utili mancanti nel presente elaborato.

- Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: all'immobile in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del relativo fabbricato ai sensi del l'art. 1117 c.c. in ragione di 89.75 (ottantacinque, 75)

6.1 Spese di gestione condominiale.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile circa Euro 465,00 annue
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 - Ordinaria manutenzione anno contabile 2020/2021: Euro 4.643,76
 Si rimanda a documentazione allegata alla presente e pervenuta dall'amministratore di condominio.
- Spese straordinarie effettuate per la sistemazione della scala e finestre condominiali sono state pagate con soldi stanziati dall'assicurazione in seguito al danno provocato da esplosione.
- Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

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 dal 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.

Si segnala che l'immobile condominiale non dispone di ascensore al servizio dei piani

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile condominiale non dispone di ascensore per il raggiungimento dell'immobile. Internamente, al fine di adeguare gli spazi per eventuali persone con diversa abilità, saranno necessari lavori di adeguamento degli spazi con particolare attenzione al locale bagno.

➤ **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

La costruzione del complesso immobiliare è ante 1967.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pioltello (Allegato 8)

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere accesso atti in data 07/09/2021 all'archivio comunale di Pioltello.

Relativamente alla pratica edilizia edificatoria si segnala che la stessa non è stata reperita.

Viceversa sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) – pratica D022/2018-0 del 09/02/2018 Prot. 6924, presentata dal Condominio Marzia per Manutenzione straordinaria pesante riguardante consolidamento scala condominiale

Inizio il 09/02/2018 - Fine il 05/03/2018



Agibilità rilasciata (LD022/2018 Q.0 Pres. II 05/03/2018)

La pratica risulta conclusa

- Comunicazione di opere non soggette a titolo abilitativo – Pratica n. M001/2018-O del 02/01/2018 Prot. 97

Trattasi di manutenzione ordinaria per sostituzione vetrata vano scala, portoncino di ingresso, porte di accesso a u.i., rifacimento intonaci e tinteggiature, rifacimento impianto elettrico e citofonico

La pratica risulta non conclusa ed in corso di definizione

7.2 Conformità edilizia.

Allo stato attuale, in assenza di documentazione relativa agli atti di fabbrica, non è possibile dichiarare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di valutazione.

La normativa urbanistico-edilizia, come definita di recente, in relazione al DPR 380/2001 TU Edilizia, risulta complessa e nell'ambito delle attività istituzionali dell'Area Sportello Unico per l'Edilizia ricadono tutti gli adempimenti preordinati al controllo della documentazione, prodotta o richiamata (vedi in particolare la sezione "Regolarità urbanistica e precedenti edilizi" della modulistica unificata), volta a dimostrare che lo stato dei luoghi degli immobili interessati dai procedimenti edilizi (PdC, SCIA), risulti a tutti gli effetti legittimato ai sensi della normativa vigente.

Ai tecnici incaricati pertiene un compito di particolare diligenza sia in ordine alla verifica e valutazione dei luoghi, sia in ordine alla comparazione degli stessi con la documentazione, progettuale e non, acquisita a dimostrazione della legittimità/regolarità sopra richiamata, anche ai sensi degli artt. 359 e 481 cp, e dell'art. 19.6 L.241/90;

Si sottolinea il principio generale secondo cui la dimostrazione circa la regolarità/legittimità dei luoghi compete in via principale al proponente, dato che ordinariamente l'Amministrazione svolge attività sia di controllo sia di messa a disposizione dei documenti quando reperibili e reperiti.

Considerato che in occasione della presentazione dell'istanze di accesso ad atti edilizi, del fabbricato in oggetto, non è stato possibile reperire la pratica edilizia originaria.

Alla luce di quanto sopra, previo accordo con il Comune di Pioltello, il futuro acquirente dovrà presentare adeguata pratica edilizia di accertamento di regolarità edilizia partendo dalla documentazione reperita o successivamente fornita o reperita presso archivio notarile e catastale.

Il costo, stimato dal sottoscritto, per l'attività sopra indicata, è di 3.500,00 €. Tale importo è stato detratto dal valore di stima del bene.

7.3 Conformità catastale.

La scheda catastale allegata alla presente rispecchia lo stato di fatto riscontrato in loco.

Relativamente alla visura catastale si segnala che la stessa non evidenzia correttamente i passaggi di proprietà così come evidenziati in relazione.

➤ 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.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento con cantina			
Appartamento	61,00	100%	61,00
Balcone	1,90	25%	0,50



Balcone	2,40	25%	0,60
Cantina	9,00	25%	2,25
	74,30		64,30
	mq lordi		mq commerciali

➤ STIMA

9.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

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 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 che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

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.

– Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2021

➤ Comune di Pioltello

➤ Zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE
(codice zona D1-microzona 1)

– valore di compravendita per abitazioni civili finiture normali:
prezzo min. 1.450,00 €/mq / prezzo max. 1.750,00 €/mq

9.2 Valutazione Lotto

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento con cantina	A/3	64,00	1.200,00	76.800,00

9.3 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 stimato	76.800,00 €
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	3.840,00 €
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	0 €
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	3.500,00 €
Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura (69.460,00 €) e arrotondato	69.500,00 €

N.B. Prezzo base d'asta consigliato, 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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

➤ GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.



Omesso

➤ **GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

Omesso

➤ **CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

Si rimanda a quanto già indicato in perizia

Il sottoscritto architetto Paolo Delfino 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.

Milano, 20/12/2021

L'esperto nominato, arch. Paolo Delfino

➤ **ALLEGATI**

1. Catasto
2. Rilievo fotografico
3. Verbale di sopralluogo
4. Verifica contratti di locazione
5. Atto di provenienza
6. Vincoli ed oneri giuridici
7. Documentazione condominiale
8. Pratiche edilizie

