

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1053/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pioltello (MI) via Galileo Galilei 14



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pioltello (MI) via Galileo Galilei 14

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 8 particella 230, subalterno 9,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati: LIBERO

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 58.300,00

da occupato: € 42.700,00

LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pioltello (MI) via Galileo Galilei n. 14 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali oltre servizi e un balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] entrambi liberi di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue: (all. B)

Intestati:

- [REDACTED] Proprietà $\frac{1}{2}$
- [REDACTED] Proprietà $\frac{1}{2}$

dati identificativi: **fg. 8 part. 230 sub. 9**

dati classamento: A/3; classe 4; 3 vani; superficie catastale 49 mq, totale aree scoperte 47 mq

Indirizzo: Via Galileo Galilei 14

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0485183 in atti dal 21/09/2016 - Variazione toponomastica d'ufficio (n. 193342.1/2016)

1.4. Coerenze

dell'appartamento: (da nord in senso orario) pianerottolo e vano scala comune, vuoto su cortile comune per due lati, altra proprietà.

della cantina: (da nord in senso orario) corridoio comune su due lati e ragioni di terzi.

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pioltello

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili, zone commerciali

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

Servizi offerti dalla zona: Pioltello è un comune italiano di 36 051 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Fa parte dell'hinterland est di Milano, nel territorio della Martesana. Confina con i comuni di Cernusco sul Naviglio, Peschiera Borromeo, Rodano, Segrate, Vignate, Vimodrone e le sue sezioni sono Limite, Rugacesio, Seggiano, Malaspina, San Felice. Pioltello si presenta come la città dei tre parchi, dove i tre parchi citati sono il Parco delle Cascine (definito con una delibera dalla ex Provincia di Milano PLIS: Parco Locale di Interesse Sovracomunale), il Parco di Trezzanese (Villa Invernizzi) ed il Bosco della Besozza, quest'ultimo di proprietà comunale e sul quale sta sorgendo una delle foreste urbane finanziate dalla Regione Lombardia.

Principali collegamenti pubblici: a 220 mt fermata autobus Z402, stazione ferroviaria Pioltello-Limito a 900 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,8 Km svincolo SP 14

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. D)

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni ante 1967 del secolo scorso. Inizialmente l'immobile era destinato ad attività produttiva industriale e successivamente è stato trasformato in residenziale.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoncini a vista con piano terra in pietra;
- copertura: lamiera coibentata
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato grigio antracite e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: assente;
- portineria: assente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. G)

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da locale con ingresso + soggiorno + angolo cottura, una camera, un bagno e un balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia sui la est e sud;
- pareti: intonacate a civile e tinteggiate di bianco, bagno fino ad altezza superiore a 1,80 m con rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata, parete attrezzata dell'angolo cottura con rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata fino ad altezza sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in pvc con vetri doppi;
- oscuramenti: avvolgibili esterni in pvc;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: scorrevoli interno muro, in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: solo audio, presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa con valvole termostatiche;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia, lavatrice, asciugatrice;
- impianto di condizionamento: split in camera e soggiorno;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buono stato di manutenzione.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera con lucchetto;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: cemento al grezzo.

2.4. Breve descrizione della zona

Il cespite è ubicato in area residenziale in zona centrale del comune che rimane comunque vicino alla frazione di Seggiano.

La zona garantisce un ampio numero di esercizi commerciali e servizi di pubblica utilità di buon livello.

Il tessuto urbano è caratterizzato dalla presenza di condomini di piccole e medie dimensioni oltre ad aree industriali e commerciali.

Il cespite oggetto di esecuzione è ubicato in complesso edilizio originariamente di tipo industriale produttivo successivamente trasformato in residenziale.

La dotazione di posti auto è garantita dalla presenza di parcheggi privati e un numero sufficiente di aree pubbliche adibite a posteggio limitrofe alla zona e ai margini della carreggiata. Inoltre la viabilità è piuttosto agevole e il traffico è scorrevole.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.E)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma alla data del 03/11/2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. E)**) alla data del 07/04/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 03/10/2006 ai nn. 149496/37014 derivante da atto a garanzia di mutuo condizionato a rogito atto Notaio De Rosa Giuseppe in data 29/09/2006 rep. 18431/13114

a favore BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC.COOP. A R.L. con sede in Milano c.f. 00715120150

contro XXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 280.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale, 29 anni 11 mesi durata del vincolo.

Grava sugli immobili oggetto di E.I.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 11/08/2021 rep. 12527 trascritto il 11/10/2021 ai nn. 142278/96624 contro XXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di LEVICITUS SPV S.R.L. con sede in Roma c.f. 14978561000.

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio AS GESTIONI CONDOMINIALI con sede in Pioltello (MI) Via Panama 2, Tel. 02.92160804, mob. 3386241534 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. J)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 54,40

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento centralizzato per millesimi 61,50.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio 2021 al 31 dicembre 2021 e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01/01/2021 al 21/12/2021 **€ 1.443,05**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (debito alla data del 12/04/2022): **€ 4.572,31**

Non si evidenziano spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile. Si specifica che in data 15/05/2021 è stata deliberata l'approvazione dei lavori per Ecobonus.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non evidenziate

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

Non evidenziati in quanto l'amministrazione non ha fornito il regolamento condominiale perché non ne sono dotati e non si è espressa a tale proposito.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pioltel-

lo in AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA CONTROLLATA e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. D):

- Denuncia per Opere Edilizie n. 319/63 del 24/09/1963, per modifica fabbricato.
- Denuncia per Opere Edilizie n. 35/64 del 07/04/1964, per costruzione di costruzione di capannone industriale.
- Denuncia per Opere Edilizie n. 42/67 del 08/05/1967, per ampliamento di capannone industriale.
- Denuncia per Opere Edilizie n. 13/68 del 11/01/1968, per costruzione di tettoia metallica prefabbricata.
- Denuncia per Opere Edilizie n. 38/68 del 09/05/1968, per ampliamento industriale.
- Autorizzazione di Abitabilità richiesta il 30/09/1968
- Non presente il certificato Agibilità/abitabilità in quanto le pratiche per opere di trasformazione da fabbricato industriale a fabbricato residenziale non sono state reperite da parte degli uffici comunali.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme da un punto di vista edilizio.

A seguito di apposito sopralluogo in data 21/01/2022 sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale datata 29/09/1966.

Gli abusi consistono in:

- a. demolizione della partizione tra soggiorno/cucina e ingresso;
- b. demolizione della porta di separazione tra il disimpegno dell'antibagno e il soggiorno/cucina;
- c. il bagno ha una porta di accesso di dimensioni 70 x 210 cm e per tanto risulta non a norma ai sensi della Legge 13 del 09 Gennaio 1989 in quanto non garantisce la visitabilità dell'alloggio.

Le difformità vanno regolarizzate mediante:

- a. pratica di CILA in sanatoria;
- b. ripristino della partizione e porta di divisione tra disimpegno dell'antibagno e il soggiorno/cucina;
- c. modifica della porta di accesso al bagno riportando le misure ammesse dalla L.13/89 pari a larghezza minima netta di 75 cm.

Costi stimati:

- Redazione pratica edilizia CILA in sanatoria per opere interne: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro € 1.200,00 oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanatoria oltre alla sanzione pari a € 1000,00.
- Adeguamento alla L.13/89 e igienico/sanitario attraverso opere quantificate per circa € 1.500,00

Oneri Totali: € **3.700,00**

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale attuale.

Le difformità consistono in:

- a. demolizione della partizione tra soggiorno/cucina e ingresso;
- b. demolizione della porta di separazione tra il disimpegno dell'antibagno e il soggiorno/cucina;

Tali difformità regolarizzabili mediante:

- a. aggiornamento catastale con programma DOCFA e inserimento di una planimetria aggiornata per appartamento e cantina.
- b. Tale difformità non è sanabile ma va ricostruita la partizione tra soggiorno e antibagno.

Costi stimati: € 400,00 + € 100,00 di spese di segreteria = € 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/a 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	47,3	100%	47,3
balconi	mq.	4,1	30%	1,2
cantina	mq.	4,0	25%	1,0
		55,4		49,5
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. 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.

9.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** – 2° semestre 2021 – zona B1 – Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA che dà quotazioni da 1.200,00 a 1.650,00

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Pioltello

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

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.650,00 Euro/mq)

Borsino Immobiliare PIOLTELLO (MI)

Zona: Abitazioni in stabili di seconda fascia (Pioltello)

valore di compravendita prezzo min. 1.349,00 / prezzo max. 1.558,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 4,56/ prezzo max. 5,70 (Euro/mq/anno)

Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Pioltello con caratteristiche analoghe

Valore di compravendita prezzo min. 1.357,00 / prezzo max. 2.110,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	49,5	€ 1.330,00	€ 65.835,00
				€ 65.835,00

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	€ 65.835,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.291,75
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.200,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 58.343,25
arrotondato	€ 58.300,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 43.700,00

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

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

In conclusione l'appartamento si presenta in buono stato manutentivo benché con semplici finiture, il fabbricato necessita di alcuni interventi manutentivi sulle facciate ma nel complesso è piuttosto decoroso. L'appartamento ha una doppia esposizione e una buona disposizione interna benché sia di piccole dimensioni, anche la posizione centrale all'interno del comune è da considerare positivamente.

Non sono presenti criticità rilevanti ostative alla vendita, si specifica che il fabbricato è sprovvisto di ascensore e che all'interno dell'immobile si evidenziano alcune difformità in parte sanabili e in parte regolarizzabili con piccole opere edili.

Il sottoscritto Arch. Beatrice Vezzosi 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: 11/04/2022

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- a. Certificati anagrafici
- b. Documentazione catastale
- c. Identificazione urbanistica
- d. Documentazione edilizia
- e. Ispezioni ipotecarie
- f. Regolarità delle trascrizioni e atto di compravendita
- g. Rilievo metrico fotografico
- h. Quotazioni
- i. Verifica locazioni
- j. Documentazione condominiale
- k. Certificati di pendenze