

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1400/2021

promossa da: XXXXXXXXXXXX

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: XXXXXXXXXXXX

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pioltello, p.zza Garibaldi n. 11



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : architetto@studiopapaccio.it

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pioltello, Piazza Garibaldi n. 11

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 200, subalterno 18.

Note: il solaio annesso all'alloggio non è stato identificato, neppure con l'aiuto dell'amministratore dello stabile e del consigliere di scala. Valuti il G.E. se si debba escluderlo dalla vendita. Si precisa che lo scrivente non lo ha computato nel valore di stima.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 36.000,00

da occupato: € 29.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento con solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pioltello (MI), Piazza Giuseppe Garibaldi n. 11, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto da due locali oltre servizi, un balcone ed un solaio al piano sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXX XX-X X nato a XXXX (XXXXX), il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: **XXXXXX XXXXXX**, nato in XXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 9, part. 200, sub. 18**

dati classamento: cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 53 mq, totale escluse aree scoperte 52,00 mq, rendita Euro 299,55

Indirizzo: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 11, piano 4-6

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 21/09/2016
- variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 13/06/2005 per classamenti incoerenti
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987
-

1.4. Coerenze

dell'appartamento: appartamento di terzi, scale pianerottolo e scale comuni, appartamento di terzi, Piazza Garibaldi.

del solaio: corridoio comune, solaio di terzi, Piazza Garibaldi su due lati.



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 (MI)

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.

Servizi offerti dalla zona: Negozi e supermercati, asilo, ufficio postale, servizi comunali

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di collegamento alla città di Milano

Collegamenti stradali: strade provinciali Rivoltana e Pobbiana

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di tipo economico, di sei piani fuori terra con tipologia a torre, costruito alla fine degli anni '50.

- struttura: c.a. e mattoni
- tetto in legno e tegole
- facciata: intonacata e rivestita in plasticone con zoccolo in Klincher
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri
- pianerottoli in quadrotti di cemento e scale in marmo
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: scarse, stato originale degli anni '50.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto, composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucina e bagno.

Un solaio al piano sottotetto

Appartamento:

- esposizione: unica su piazza Garibaldi;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno
- infissi esterni: parte in alluminio e parte in ferro
- porta d'accesso: legno
- porte interne: non presenti
- imp. citofonico: presente



- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: non presente
- acqua calda sanitaria: prodotto dallo scaldabagno
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa
- condizioni generali dell'appartamento: scarse con impianti non a norma.

Solaio

Il solaio annesso all'abitazione non è stato identificato e neppure l'amministratore del condominio ed il caposcala sono stati in grado di individuarlo.

2.4. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è stata fornita dall'amministratore del condomino, né ha dato prova che sia stato dato incarico ad un tecnico per la sua redazione.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 31/05/2022, si è rinvenuto che il bene era occupato da terzi senza titolo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dall'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

XXXXXX XXXXXXXX - proprietà per la quota di 1/1 dal 14/05/2007 in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. XX XXXXXXXXX XXXXX di Lodi in data 14/05/2007, rep nn. 238204/13067, trascritto a Milano 1 in data 24/05/2007 ai nn. 78163/41308.

Venditori: Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.



4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di XXXXXX nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXX XXXX nata a Palermo il 30/01/1941, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX Per acquisto con atto in autentica Notaio XXXX XXXXX di Milano in data 05/04/1979, rep. 2845, trascritto il 03/05/1979 ai nn. 25841/21382, da XXXXXX XXXXXXXXXXX XXXX XXX con sede in Milano.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa XXXX XXXXXXXX Notaio in Palermo alla data del 22/03/2022, 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) alla data del 21.06.2022. si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 24/05/2007 ai nn. 78164/20577 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio XXXXX XXXXX di Lodi in data 14/05/2007 rep. 238205/13068 a favore di XXXX XXXX XXX con sede in Bergamo, codice fiscale XXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in Milano – Piazza Missori n. 3, contro XXXXX XXX-XXXX, nato in XXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/1. Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 125.000,00 di capitale, durata 30 anni.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 29/11/2012, rep. 12, Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, trascritto il 17/01/2013 ai nn. 5283/3732, contro XXXXX XXXXX, nato in XXXX (XX), il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXXXXXX XXX, con sede in Milano, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX.



Pignoramento del 30/07/2014, rep. 14757, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, trascritto il 30/09/2014 ai nn. 85441/58781, contro XXXXX XXXX, nato in XXXXXX (XX), il X X /XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXX XXXXXXXX XXX XXXX Con sede in Verona, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

Pignoramento del 23/11/2021, rep. 20223, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano, trascritto il 22/03/2022 ai nn. 38030/25676, contro XXXXX XXXX, nato in XXXXXX (XX), il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXX XXXX XXX XX con sede in Conegliano (TV), codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

• **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXXXXXX con sede in Via Canova 1/a, Pioltello (MI), che ha fornito le informazioni che seguono.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 600,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.200,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate, il condominio vorrebbe procedere alla ristrutturazione dell'edificio con il superbonus 110%, ma non hanno ancora deliberato in merito.

Cause in corso: non comunicato

Eventuali problematiche strutturali: non comunicato.

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

nn

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 01/09/1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pioltello (MI)

- nulla osta edilizio per la costruzione dell'edificio denominato Gardenia del 6 aprile 1959 rilasciato dal Sindaco di Pioltello
- autorizzazione di abitabilità del 23/09/1960 rilasciata dal Sindaco di Pioltello

Il nullaosta e l'abitabilità, unici documenti edilizi dello stabile rinvenuti presso gli uffici comunali, sono privi di planimetrie o altri disegni di progetto.

7.2. Conformità edilizia

Non avendo rinvenuto nessuna planimetria, nè disegni di progetto allegati alla licenza edilizia rilasciati per la costruzione dello stabile e dell'appartamento, non è stato possibile verificare la regolarità edilizia del bene e quindi se lo stato di fatto del bene sia conforme da quanto autorizzato all'epoca della costruzione.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme dalla planimetria catastale agli atti, sia per lievi modifiche delle murature interne, che per la lieve traslazione della finestra della camera matrimoniale. La planimetria catastale dovrà essere variata per mezzo di un tecnico abilitato, con costi professionali stimati in € 1.000,00, in quanto dovranno essere redatte due planimetrie catastali una per il solaio e l'altra per l'appartamento.

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.	48,6	100%	48,6
balconi	mq.	2,0	50%	1,0
		50,6		49,6
		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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Pioltello(MI)

Fascia/Zona: centrale/ centro, San Francesco, Mantegna

Valore mercato in stato conservativo normale prezzo min. 1200,00 / prezzo max. 1650,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,1 / prezzo max. 5,4(Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano e provincia

Periodo: 1° semestre 2021

Comune di Pioltello (MI)

Zona: Centro

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare, prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1050,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. euro 75,00 / prezzo max. 95,00 (Euro/mq/anno), tagli da mq 70,00, non arredati.

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	50,0	€ 800,00	€ 40.000,00
				€ 40.000,00



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	€ 40.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative e spese condominiali di un biennio per euro 1200,00:	-€ 2.200,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 35.800,00
arrotondato	€ 36.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 29.000,00

Pioltello (MI), piazza Garibaldi n. 11 piano: 4- 6 foglio 9 particella 200 subalterno 18	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 36.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 29.000,00
<hr style="width: 20%; margin: auto;"/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Lo scrivente non è riuscito ad identificare il solaio annesso all'alloggio, neppure con l'ausilio dell'amministratore di condominio e del consigliere di scala. Valuti il g.e. se escludere il solaio dalla vendita , in quanto non identificato.



Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 21 giugno 2022

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 5 fotografie su n. 5 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 3 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 6 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 20/06/2022 (n. 4 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Pratiche edilizie (n. 3 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

