

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Rita Bottiglieri

RGE 2/2020



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Pioltello, via W. A. Mozart 18/26

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Cell. 3356051997
Email: architetto@colmano.com

Bene in **Pioltello**
via Wolfgang Amadeus Mozart 18-26

LOTTO UNICO (Appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Pioltello (MI) via W. A. Mozart n. 18-26, con accesso da via Cilea 6, appartamento posto al piano quinto della scala H composto da due locali (soggiorno e camera) più servizi e accessori (disimpegno, cucina, bagno e balconi)

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]
- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue: (allegato 7)

Intestati:

- [REDACTED] 1/2 in regime di separazione dei beni
- [REDACTED] per 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 2 part. 294 sub. 45**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani,

Superficie Catastale Totale: 66 m², Totale escluse aree scoperte: 64 m²

Rendita € 307,29

Indirizzo: Via Mozart Wolfgang Amadeus n. 18-26 piano 5 scala H

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: affaccio su via Cilea, affaccio su cortile comune, parti comuni (pianerottolo e vano scala), altra unità immobiliare, prospetto su via Mozart

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, i beni sono risultati liberi da persone con presenza di materiale accatastato

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 12)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale dante causa

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 6) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), e del certificato notarile in atti (allegato 4), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 15/07/2010 – Registro Particolare 21788 Registro Generale 90184
Pubblico Ufficiale DE VIVO CIRO Repertorio 12407/8580 del 07/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa
Contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 09/06/2020 – Registro Particolare 34157 Registro Generale 56060
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 38189 del 07/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa
Contro: [REDACTED]

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 11 – 11.1)

Il complesso condominiale denominato "Condominio Venere" è attualmente amministrato dallo "studio Dott Francesco Frigerio" che in data 23/04/2021 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 3,94
Millesimi ascensore: 42,16

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

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: circa € 1.500,00

Spese condominiali ordinarie insolte nei due anni antecedenti alla data del 23/04/2021

- Spese insolte anno in corso: € 1.162,30
- Spese insolte anno precedente: € 1.519,93

Spese condominiali di gestione straordinaria:

- In data 29/06/2020 è stato deliberato il "fondo lavori straordinari"

Ad oggi risulta un insoluto pari a: € 1.970,00

Considerato che dette spese sono state deliberate in data posteriore al pignoramento, il sottoscritto PE non terrà conto, nel valore finale di stima, dell'importo insoluto e già scaduto alla data odierna

Avvertenze ulteriori - 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.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Nessuna da segnalare.

Il regolamento condominiale è stato fornito dall'Amministratore condominiale pro-tempore in data 23.04.2021 ed è visionabile all'allegato 11.1

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: LIMITATA

Nonostante il complesso condominiale sia dotato di ascensore di collegamento ai piani, si osserva che per accedere al pianerottolo comune dove è ubicato l'ascensore, è necessario superare un dislivello di circa 0,90 mt (n° 5 gradini) posti nell'androne d'ingresso.

Per superare tale dislivello e accedere all'utilizzo dell'ascensore, potrà essere installato un servoscala o altri dispositivi per il superamento del dislivello.

4.4. Attestazione APE:

NON PRESENTE

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

NON DISPONIBILI

4.6. Certificato di idoneità statica

NON PRESENTE

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dall'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 4) a firma del Notaio Candore Carmelo, oltre che dalla visura storica (allegato 7), a tutto il giorno 09/06/2020, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

5.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/2 e [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 07/07/2010 autenticato nelle firme dal Notaio De Vivo Ciro, in Milano (MI), numero 12406/8579 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 15/07/2010 ai numeri 90183/52695 [REDACTED] (allegato 5)

5.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di [REDACTED]

compravendita del 22/12/2006 ricevuto dal Notaio Privitera Antonio, in Pieve Emanuele (MI), numero 814/530 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 08/01/2007 ai numeri 2960/1527, da [REDACTED]

- [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 06/02/2001 ricevuto dal Notaio Carlo Lampugnani, in Cernusco Sul Naviglio (MI), numero 36716/8549 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 01/03/2001 ai numeri 18957/13360, da [REDACTED]
- [REDACTED] divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno giusti titoli anteriori al ventennio.
Ai predetti signori l'unità immobiliare apparteneva per acquisto fattone con atto rogito notaio L. Zama in data 20/12/1963 repertorio 83581, trascritto a Milano il 14/01/1964 al n. 2417 Registro Particolare

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso i competenti Uffici del Comune di Pioltello (allegato 10)

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia 54/62. Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Pioltello in data 02/03/1962 per "essere autorizzato a costruire fabbricato ad uso civile abitazione"
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Pioltello in data 18/01/1964

6.2. Conformità edilizia: CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE, non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie visionate di cui alla "pianta piano tipo".

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME (SANABILE)

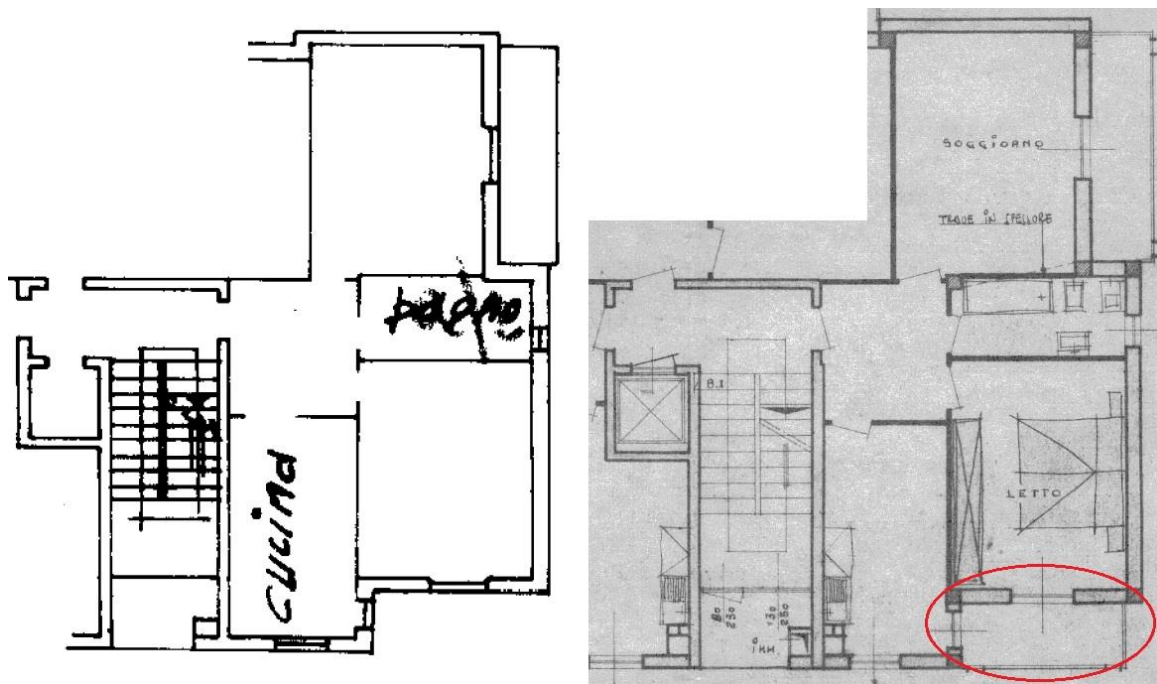
Planimetria catastale: data di presentazione 30/09/1963 (allegato 8)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tale difformità consiste nella mancata rappresentazione grafica del balcone con accesso dalla camera da letto

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione catastale, al successivo punto 6.4.

soggiorno (come da pratica edilizia 54/62 e stato di fatto)



6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Al fine di eseguire la regolarizzazione catastale, sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale

totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 500,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Pioltello

Fascia/zona: Centrale

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: le principali vie di collegamento sono la Strada Provinciale 103 Cassanese di collegamento alla tangenziale Est di Milano A-51 e quindi con l'intero sistema autostradale

Nelle vicinanze è presente la fermata autobus linee 965, Z401 e Z402 le quali collegano il quartiere fino alla fermata ferroviaria "Pioltello-Limito" oltre che alla fermata della Metropolitana linea Verde M2 "Cernusco sul Naviglio" e quindi con il centro di Milano.

L'area è caratterizzata da insediamenti prevalentemente ad uso residenziale.

Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta efficiente, a contorno dell'immobile sono presenti tutti i servizi di prima necessità con negozi di "vicinato" e attività commerciali della grande distribuzione.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale edificato agli inizi degli anni '60 del secolo scorso nell'ambito del progetto urbanistico "quartiere Satellite" di Pioltello.

Il fabbricato "in linea" è composto da un edificio di 9 piani fuori terra e affaccia a ovest su via Mozart e ad est sul cortile condominiale.

Al piano terra, con affaccio su via Mozart, sono poste le unità immobiliari a destinazione

funzionale commerciale e residenziale nei piani superiori (distribuite su due corpi scala)

- Struttura: travi e pilastri in cemento armato
- Facciate: al momento del sopralluogo erano in corso lavori sulle parti comuni relative all'efficientamento energetico e interventi antisismici
- Accesso al complesso: cancello (pedonale) in ferro da via Cilea 6
- Accesso carrabile: cancello in ferro da via Cilea 6
- Scala interna: a rampe parallele
- Ascensore: presente, con utilizzo dal piano rialzato
- Portineria: presente
- Condizioni generali dello stabile: le parti comuni sono attualmente oggetto di lavori di efficientamento energetico e interventi antisismici

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è sita al piano quinto. Dal pianerottolo comune, che distribuisce tre appartamenti per piano, si accede direttamente all'ingresso dell'appartamento che distribuisce: cucina e soggiorno dotato di balcone oltre, una camera da letto anch'essa dotata di balcone e un bagno. Tutti i locali sono dotati di finestre che permettono la naturale illuminazione e aerazione.

Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti:
le pareti dei locali principali sono normalmente intonacate e tinteggiate;
nel bagno è presente un rivestimento in piastrelle in ceramica fino ad h 2,00 mt (circa)
- pavimenti:
nei locali principali è presente parquet "a listoncini" incollato sopra il pavimento originale;
in cucina sono presenti piastrelle in ceramica (formato 30 x 30 cm) incollate sopra il pavimento originale;
- infissi esterni: serramenti in legno con doppio vetro camera e sistema di oscuramento ad avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza;
- porte interne: ante tamburate con finitura in legno;
- impianto citofonico: presente (non funzionante al momento del sopralluogo);
- impianto elettrico: sotto traccia (non funzionante al momento del sopralluogo);
- impianto idrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo);
- impianto termico: autonomo
l'Amministratore condominiale ha comunicato che l'impianto centralizzato servito dalla centrale termica è dismesso da diversi anni.
Al momento del sopralluogo non era presente alcun sistema di produzione di calore per il riscaldamento, mentre erano installati (ma non funzionanti) i radiatori in ghisa (originali dell'epoca di costruzione);
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno (risultato non installato e dismesso al momento del sopralluogo);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, wc e bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,85 mt (circa)
- condizioni generali: pessime

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, 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, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	62,9	100%	62,9
balconi	mq.	9,4	30%	2,8
		72,3		65,7
		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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2020
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi a cura dell'osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.150 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3 [abitazioni di tipo economiche]	65,7	€ 1 150,00	€ 75 555,00
				€ 75 555,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 75 555,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 3 777,75
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 2 682,23
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale	-€ 500,00
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 68 595,02

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Pioltello, via Mozart 18-26	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 68 600,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 54 900,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 24/05/2021

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano

Stamp: ORDINE DEGLI ARCHITETTI, INGEGNERI E PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
COLMANO FABIO
architetto 4604

ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Atto di pignoramento
- Allegato 3: Atto di intervento
- Allegato 4: Certificato notarile
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Ispezione ipotecaria
- Allegato 7: Visura storica
- Allegato 8: Planimetria catastale
- Allegato 9: Estratto di mappa
- Allegato 10: Pratiche edilizie
- Allegato 11: Spese condominiali
- Allegato 11.1: Regolamento condominiale
- Allegato 12: Agenzia delle Entrate – NO contratti
- Allegato 13: Certificati Anagrafe eseguiti