

# Tribunale di Milano

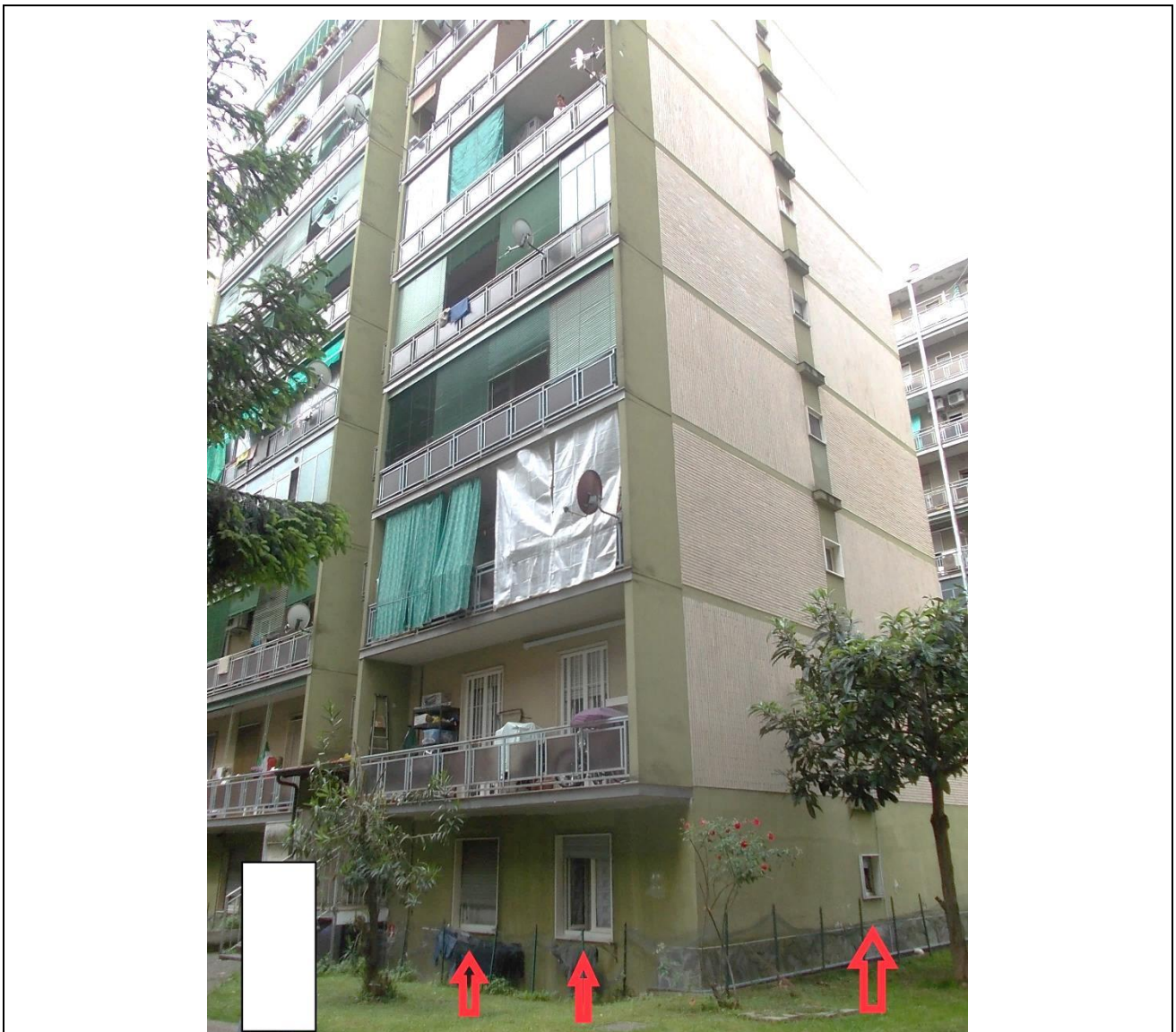
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 376/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERBI SIMONA**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pioltello (MI), via Cilea 4 / F



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****APPARTAMENTO**

Bene in Pioltello (MI), via Cilea N. 4 / F

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 2, particella 291, subalterno 3

**Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 15/05/2020 alla presenza dell'Avv. Menna dello Studio dell'Avv. Furini Paola Custode Giudiziario, e nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento staggito, l'immobile risultava occupato **SENZA TITOLO** dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED], indirizzo di residenza MILANO Via Arquà 20, IDENTIFICATO CON LA CARTA D'IDENTITA' N. [REDACTED] RILASCIATA DAL COMUNE DI MILANO in data 19-10-2018.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

Si segnala che L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che da interrogazione in Anagrafe Tributaria a nome di [REDACTED], quale proprietario della unità staggita, **non risultano registrati contratti di locazione** nel ruolo di "dante causa" e con oggetto l'immobile pignorato.

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € **50.000,00**

da occupato: € .....

**LOTTO 001****(Appartamento + cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene****APPARTAMENTO**

In Comune di Pioltello (MI) via Cilea n. 4 - palazzo F - appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno, che risulta in sottoquota rispetto al piano di calpestio del vialetto interno al complesso residenziale e di collegamento con la via Cilea, composto nello stato di fatto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto, bagno oltre a cantina pertinenziale posta al piano interrato.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED].

**A favore** di [REDACTED], con sede in MILANO, c.f. [REDACTED].

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue:**

(allegato 3: planimetria catastale, visura catastale storica, estratto di mappa)

Intestati:

- [REDACTED], Proprietà 1/1, coniugato in regime di separazione dei beni all'epoca di alienazione dell'immobile staggito oggetto della Esecuzione Immobiliare.

Nota bene:

si segnala che in base al Certificato di Residenza AIRE rilasciato dal Comune di Milano in data 24/09/2020 il sig. [REDACTED], ovvero Esecutato, risulta iscritto dal 20/09/2018 con i seguenti dati: [REDACTED].

(allegato 6)

**APPARTAMENTO**

dati identificativi: **fg. 2 , part. 291 , sub. 3**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale 71 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 69 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 299,55

Indirizzo: via CILEA FRANCESCO n. 4, piano T-S1 scala: F

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0483860 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 192029.1/2016)

**1.4. Coerenze**

Coerenze in contorno:

- dell'appartamento: cortile ed enti comuni, pianerottolo vano scala comune e ascensore comune, altra unità immobiliare di terzi, enti comuni e cortile comune
- della cantina (evinti dall'atto di provenienza): altra cantina di terzi di cui al sub 2, enti comuni, altra cantina di terzi di cui al sub 3, cortile comune

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

NO

## **2 DESCRIZIONE DEI BENI**

### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di PIOLTELLO

Fascia/zona: semiperiferica, a traffico locale con parcheggi limitati

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Istituto Professionale Macchiavelli a circa 600 mt, Asilo Nido L'arcobaleno dei bimbi a circa 500 m, Scuola elementare Bontempi a circa 600 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di circa 1000 mt, Ufficio Postale a circa 300 mt, Farmacia a circa 150 mt, Supermercato a circa 400 mt, Ospedale Uboldo a circa 2,5 Km, Municipio a circa 1,3 km, Giardini pubblici a circa 100 m

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria "Pioltello-Limito" a circa 2,5 km; Autobus Z401 e Z402 a circa 100 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6,5 Km innesto con l'A51.

### **2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di 10 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, costruito negli anni 1962 e 1963.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite in klinker e parte con intonaco colorato;
- accesso condominiale: portoncino in metallo con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti di marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri.

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne**

#### **APPARTAMENTO**

In Comune di Pioltello (MI) via Cilea n. 4 - Palazzo F - appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno, che risulta in sottoquota rispetto al piano di calpestio del vialetto interno al complesso residenziale e di collegamento con la via Cilea, composto nello stato di fatto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto, bagno oltre a cantina pertinenziale posta al piano interrato.

**Appartamento:**

- esposizione: tripla;
- pareti: intonacate e tinteggiate (le tinteggiature sono da rifare soprattutto nel bagno dove il soffitto presenta macchie di umidità), rivestimento in ceramica nel bagno fino ad altezza quasi della porta ed in cucina fino ad altezza dei pensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo monocottura nel soggiorno, cucina e bagno, marmo tipo "opus incertum" nella camera da letto;
- infissi esterni: in legno con vetro semplice;
- porta d'accesso: in legno tamburata;
- porte interne: in legno tamburate cieche;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato con radiatori;

**Si segnala che alla data del sopralluogo l'impianto di riscaldamento centralizzato del condominio risulta non funzionante poichè, secondo quanto comunicato dall'Amministratore, l'erogazione del gas è stata sospesa a causa delle morosità presenti nel condominio.**

- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: si segnala che le altezze interne misurate, riferite ai vari locali, variano da 2,86 m a 2,88 m contrariamente all'altezza interna pari a 2,90 m indicata sia sulla planimetria catastale sia sul disegno di progetto;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

**2.4. Breve descrizione della zona**

L'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione fa parte di un fabbricato ad uso residenziale inserito in un complesso recintato di edifici facenti parte del "CONDOMINIO SATURNO", dotati di finiture di tipo economico, edificati agli inizi degli anni '60 e collegati internamente da diversi vialetti corredati di spazi adibiti al verde.

L'edificio di 10 piani fuori terra risulta leggermente arretrato rispetto alla sede stradale di via Cilea e fruisce del servizio di portineria del Condominio.

La zona in cui è inserito fa parte del quartiere denominato "Satellite" all'interno del quale risiede un consistente numero di persone di origine straniera, ed è situato in zona semi periferica di Pioltello facilmente raggiungibile dalla strada Padana Superiore a forte flusso veicolare giornaliero e che attraversa il Comune in direzione ovest-est.

Nelle immediate vicinanze sono ubicati i Giardini Pubblici Genesio Fumagalli ed Ernesto Rossi che rappresentano un piccolo polmone, ed in zona sono presenti i servizi utili per la vita della comunità.

Dal fabbricato a circa 1,3 km sono raggiungibili gli uffici comunali e nel raggio di 1000 m è possibile fruire di filiali bancarie di primari istituti di credito, di negozi di diversa tipologia merceologica, di un supermercato, dell'ufficio postale, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, dell'Istituto Professionale Macchiavelli; a circa 2,5 km è presente l'Ospedale Ubolde. Il Comune fruisce di una propria stazione ferroviaria "Pioltello-Limito" che dista circa 2,5 km dall'immobile in oggetto che è servito inoltre dalla linea del bus Z401 e Z402 la cui fermata dista circa 100 m.

Pioltello dista in linea d'aria dal centro di Milano circa 11 km, ed è ubicato nelle vicinanze dei Comuni di Cernusco sul Naviglio (circa 3 km), di Segrate (circa 2 km), di Vimodrone (circa 3,5 km) e di Peschiera Borromeo (circa 7,5 km).

## 2.5. Certificazioni energetiche:

dalla ricerca effettuata presso il Cened è emerso che l'appartamento non risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica.

### Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

## 2.6. Certificazione di idoneità statica

Assente.

L'Amministratore comunica che "non è stata predisposta la certificazione di idoneità statica (CIS).

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 15/05/2020 alla presenza dell'Avv. Menna dello Studio dell'Avv. Furini Paola Custode Giudiziario, e nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento staggito, l'immobile risultava occupato SENZA TITOLO dal

[REDACTED], indirizzo di residenza MILANO Via Arquà 20, IDENTIFICATO CON [REDACTED] rilasciata dal COMUNE DI MILANO in data 19-10-2018.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

NO.

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che da interrogazione in Anagrafe Tributaria a nome di [REDACTED] **non risultano registrati contratti di locazione** nel ruolo di "dante causa" e con oggetto l'immobile pignorato.

(Allegato n. 7)

## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### 4.1. Attuali proprietari

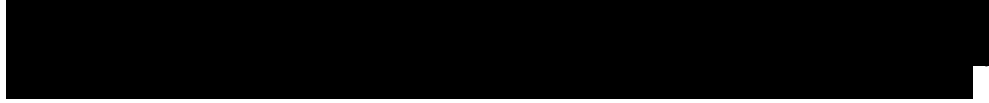
[REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni all'epoca di alienazione dell'immobile in oggetto, secondo le leggi vigenti nel proprio stato di origine.

Si segnala che in base al Certificato di Residenza AIRE rilasciato dal Comune di Milano in data 24/09/2020 il sig. [REDACTED] ovvero Esecutato, risulta iscritto dal 20/09/2018 con i seguenti dati:

[REDACTED].  
(allegato n. 6)

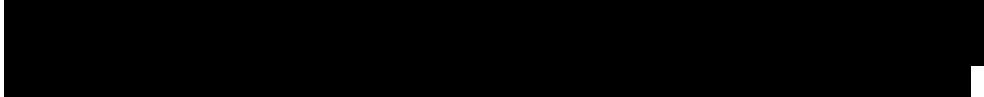
In forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Valerio Chianese in data **17/12/2001** rep. N. 73682 /18150, trascritto in data 28/12/2001 ai nn. 148203/91939.  
Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è identificato al NCEU di Pioltello al foglio 2, mappale 291, subalterno 3.

Il suddetto bene immobile è pervenuto da:



#### 4.2. Precedenti proprietari

- **Al ventennio** l'immobile in oggetto è pervenuto a:



in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Valerio Chianese in data **03/07/1998** rep. N. 66087/13931, trascritto in data 08/07/1998 ai nn. 54784/39728.  
Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è identificato al NCEU di Pioltello al foglio 2, mappale 291, subalterno 3.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 11/06/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano e al Catasto di via Manin 27, alla data del 20/05/2021 e 23/05/2021 si evince:

(allegato 8)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
-
- **Misure Penali**  
-
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
-
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il **28/12/2001** ai nn. **148204/35099** derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio Valerio Chianese in data 17/12/2001 rep. 73683/18151, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], Importo ipoteca: Lire 324.000.000 di cui Lire 108.000.000 di capitale, durata 30 anni.

La suddetta ipoteca grava sull'immobile identificato al NCEU di Pioltello al foglio 2, mappale 291, subalterno 3.

**Ipoteca giudiziale -**

**Ipoteca legale -**

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 24/02/2020 rep. 4892, **trascritto il 05/06/2020** ai nn. 54891/33435 contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di [REDACTED] con sede in MILANO, c.f. [REDACTED].

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Pioltello al foglio 2, mappale 291, subalterno 3.

- **Altre trascrizioni**

-

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo STUDIO FERRI SRL - Via Puricelli Guerra 39, Sesto San Giovanni (MI) - tel. 0236580402, che ha fornito le informazioni che seguono.

(allegato 9)

- **Millesimi di proprietà: 31,23 = dato evinto dall'atto di provenienza;**

- **Millesimi di riscaldamento: 3,86 = dato comunicato dall'Amministratore.**

Si segnala che l'Amministratore ha indicato 3,86 millesimi di proprietà e 3,86 millesimi di riscaldamento; lo scrivente ha evidenziato allo Studio dell'Amministratore che i millesimi di proprietà indicati nell'atto di provenienza sono 31,23 contrariamente ai millesimi di proprietà indicati dall'Amministratore pari cioè a 3,86; in merito l'Amministratore ha letteralmente risposto quanto segue: "i millesimi indicati sono i millesimi in nostro possesso e quelli del riscaldamento e proprietà sono uguali".

**Si segnala che alla data del sopralluogo l'impianto di riscaldamento centralizzato del condominio risulta non funzionante poichè, secondo quanto comunicato dall'Amministratore, l'erogazione del gas è stata sospesa a causa delle morosità presenti nel condominio.**

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° giugno al 31 maggio.

- Spese ordinarie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata: € 1615,27 (come specificato dall'Amministratore per l'Anno 20/21 le spese preventivate sono € 1615,27).

- Le spese condominiali insolute **nell'ultimo biennio**, con riferimento alla unità immobiliare Pignorata, ammontano a: **Euro 3.335,16,**

come specificato dall'Amministratore: Anno **2019/20** a consuntivo **€ 1719,89** – Anno **20/21** a preventivo **€ 1615,2**



- **Il totale ad oggi** (secondo la comunicazione dell'Amministratore datata 20/05/2021) **delle spese condominiali scadute ed insolute** con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a **Euro 6.406,55**
- le eventuali **spese straordinarie già deliberate**, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a Euro: **nessuna**.
- L'ammontare **totale delle spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi**: l'Amministratore in merito ha comunicato che il **totale conguaglio della gestione 2019/20 è pari a € 1.732.218,20**
- Cause in corso circa eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: L'Amministratore comunica: **NESSUNA**.
- **Eventuali problematiche strutturali**: L'Amministratore comunica quanto segue: **"A conoscenza nostra non ci sono problemi strutturali anche se l'immobile verte in condizione manutentiva insufficiente a causa delle elevate morosità"**.
- L'Amministratore comunica che **"non è stata predisposta la certificazione di idoneità statica (CIS)"**.
- L'Amministratore comunica che non "esistono problematiche problematiche relative a presenza di amianto o bonifiche particolari".
- L'Amministratore non ha fornito le eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali 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.

Si allega il Regolamento di Condominio (Allegato 10)

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

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

**NO,**

poiché per raggiungere l'unità pignorata è necessario percorrere due rampe di scale, una esterna e l'altra interna, sprovviste di servo scala

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato ad uso residenziale, di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato costruito negli anni 1962 e 1963, e l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 18/01/1964.

Il fabbricato risulta azzonato da vigente PGT in "ARCI - Ambito residenziale consolidato intensivo", ed è stato realizzato in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

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

Il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata è stato costruito negli anni 1962 e 1963.

- **LICENZA EDILIZIA N. 141** rilasciata in data 24/01/1962.

(allegato 4)

- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' Pratica N. 141/61** (Fabbricato N. 17) rilasciata in data

18/01/1964 con decorrenza dal 22/11/1963.

(allegato 5)

## 7.2. Conformità edilizia: NO

**Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme alla planimetria di progetto** della LICENZA EDILIZIA N. 141 del 24/01/1962 depositata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello.

**Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde al disegno di progetto** della LICENZA EDILIZIA N. 141 rilasciata in data 24/01/1962.

### Le difformità consistono in:

si è potuto verificare che, alla data del sopralluogo effettuato il 15/05/2021, lo stato dei luoghi dell'appartamento staggito non corrisponde al disegno di progetto depositato presso gli archivi comunali per i seguenti motivi:

sono state eliminate la parete divisoria tra l'antibagno ed il soggiorno e la parete che divideva l'ingresso dal soggiorno e dall'antibagno, con la conseguenza che, nello stato di fatto, sia la cucina che il soggiorno comunicano direttamente con il bagno, contrariamente a quanto previsto dalle disposizioni del regolamento edilizio secondo cui l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano.

Si segnala che sopra la porta d'ingresso della camera da letto è stato realizzato un piccolo sopralco che non è rappresentato sul disegno di progetto.

**Per ricondurre l'appartamento alla regolarità edilizia è necessario pertanto ripristinare lo stato di progetto.**

Costi stimati: € 3.000,00.

Si segnala che l'altezza interna dei locali misurata è pari a 2,87 m per il bagno, 2,86 per il soggiorno e 2,88 m per la cucina, contrariamente all'altezza interna indicata sul disegno di progetto cioè 2,90 m.

Si segnala che l'altezza interna delle cantine risulta inferiore all'altezza interna di 2,20 m. riportata sul disegno di progetto (sulla planimetria catastale è stata indicata una altezza interna pari a 2,50 m.)

Si evidenzia che la quota del pavimento dell'appartamento risulta inferiore rispetto al piano di calpestio del cortile (sul disegno di progetto è indicato un dislivello negativo pari a - 0,25 m.)

Si segnala che non è stato possibile individuare la cantina per le motivazioni descritte nel paragrafo 7.3 che segue.

## 7.3. Conformità catastale: NO

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

### Le difformità consistono in:

sono state eliminate la parete divisoria tra l'antibagno ed il soggiorno e la parete che divideva l'ingresso dal soggiorno e dall'antibagno, con la conseguenza che, nello stato di fatto, sia la cucina che il soggiorno comunicano direttamente con il bagno, contrariamente a quanto previsto dalle disposizioni del regolamento edilizio secondo cui l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano.

Si segnala che sopra la porta d'ingresso della camera da letto è stato realizzato un piccolo sopralco che non è rappresentato sulla planimetria catastale.

Si segnala che l'altezza interna dei locali misurata è pari a 2,87 m per il bagno, 2,86 per il soggiorno e 2,88 m per la cucina, contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale cioè 2,90 m. Si segnala che l'altezza interna delle cantine risulta inferiore all'altezza interna di 2,50 m. riportata sulla planimetria catastale.

**Si segnala che la rappresentazione della cantina sulla planimetria catastale è priva di ogni riferimento, ovvero delle indicazioni delle cantine confinanti, del corridoio comune e della scala comune in mancanza delle quali non è possibile identificare con precisione la posizione della cantina di pertinenza dell'appartamento pignorato;** dall'atto di provenienza si è evinto che le due cantine confinanti con la cantina pignorata fanno parte delle unità immobiliari distinte con i subalterni 2 e 4, ma la proprietaria dell'immobile di cui al sub 4, interpellata con l'ausilio del Portinaio del Palazzo, non è a conoscenza della esatta posizione della cantina di sua proprietà; per quanto riguarda l'unità distinta con il subalterno 2, che risulta di proprietà di una società, attualmente risulta occupata da stranieri che non conoscono la posizione della cantina.

**In data 18/06/2021 lo scrivente ha effettuato un 2° sopralluogo**, alla presenza dell'Avv. Menna dello Studio dell'Avv. Furini Custode Giuduario, **al fine di visionare il piano cantinato** che si è presentato in uno stato di degrado ed inoltre diverse cantine risultano incustodite; si è verificato che l'altezza interna delle cantine risulta inferiore alla altezza interna di 2,5 m indicata sulla planimetria catastale.

Stante la situazione sopra descritta non è stato possibile, in base alla planimetria catastale, identificare l'esatta posizione della cantina di pertinenza dell'appartamento pignorato; il sig. ██████████ attualmente vive all'estero e pertanto non ha potuto direttamente indicare la cantina da lui occupata ma ha solamente fornito telefonicamente, con l'ausilio del Custode del Palazzo, alcune informazioni ma che però, data la mancanza dei necessari riferimenti e coerenze sulla planimetria catastale, non garantiscono l'esatta posizione della cantina di pertinenza dell'appartamento staggito.

Si precisa che lo scrivente ha verificato che al catasto urbano per il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata non è presente alcun elaborato planimetrico catastale dal quale poter evincere l'ubicazione e l'identificazione delle cantine.

Si evidenzia che nell'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune lo scrivente ha reperito il disegno di progetto delle cantine (allegato 4), ma che però sullo stesso non sono indicate le cantine di pertinenza dei vari appartamenti.

Lo scrivente ha inoltre interpellato l'Amministratore del Palazzo che però non è in possesso di alcuna documentazione o elaborato planimetrico dal quale poter evincere la posizione delle cantine del Condominio ed i relativi proprietari.

In questo caso dove la rappresentazione della cantina sulla planimetria catastale risulta priva delle coerenze e non consente di identificare con precisione la cantina e la posizione della stessa, in quanto risulta disegnato solo il vano della cantina ma non sono disegnate le coerenze ed i necessari riferimenti con il corridoio comune e la scala comune di accesso, ed in mancanza dell'elaborato planimetrico catastale, è consigliabile chiedere l'intervento dell'Amministratore del Condominio che, dopo aver consultato tutti i Condomini proprietari delle cantine, incarichi un tecnico abilitato affinché predisponga e depositi l'elaborato planimetrico catastale del piano cantinato che consentirà di identificare tutte le cantine di pertinenza degli appartamenti; la spesa dovrebbe essere ripartita tra tutti i Condomini ma, stante la situazione in generale debitoria degli stessi con riferimento alle spese condominiali, appare abbastanza complicato concretizzare la suddetta verifica che, tuttavia, si reputa necessaria per poter identificare la cantina.

Dopo aver ripristinato lo stato di progetto, come meglio precisato nel cap. 7.2, e quindi dopo aver ricondotto l'immobile alla regolarità edilizia, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale per migliore identificazione grafica.

Costi stimati: € 500,00.

### 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	62,0	100%	62,0
cantina	mq.	5,0	20%	1,0
		<b>67,0</b>		<b>63,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Pioltello

Fascia/Zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 950 / prezzo max. 1.350 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,9 / prezzo max. 4,2 (Euro/mq x mese)

### Borsino Immobiliare

- Quotazioni di appart. in stabili di 2^ fascia

Valore minimo Euro 1.187 - Valore massimo Euro 1.513

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	63,0	€ 950,00	€ 59.850,00

**€ 59.850,00****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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 59.850,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.992,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 3.335,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni</u></b>	€ 50.022,50
<b><u>LIBERO</u></b>	<b>arrotondato € 50.000,00</b>

Non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00
Decurtazione per stato occupativo:	

**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 risulta locato.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: identificazione vano cantina (vedasi par. 7.3 – conformità catastale)

---

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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: 13/07/2021

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Atto di provenienza
- 3) Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- 4) Licenza edilizia del 1962 e disegni di progetto
- 5) Autorizzazione Abitabilità del 1963
- 6) Certificato residenza AIRE dell'Esecutato
- 7) Comunicazione Agenzia Entrate relativa alla non sussistenza di contratti locativi in essere
- 8) Ispezioni ipotecarie
- 9) Spese condominiali insolute
- 10) Regolamento di Condominio
- 11) Documentazione fotografica dell'immobile