

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Rita Bottiglieri

RGE 399/2020



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Pioltello, via Francesco Cilea n. 4

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



Bene in **Pioltello**
via Francesco Cilea n. 4

LOTTO UNICO (Appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Pioltello (MI) via F. Cilea n. 4, appartamento posto al piano quarto della scala B composto da tre locali oltre servizi

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni di [redacted]
nato in [redacted]
- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni di [redacted]
nata in [redacted]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue: (allegato 5)

Intestati:

- [redacted]
- [redacted]

dati identificativi: **fg. 2 part. 290 sub. 40**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani,
Superficie Catastale Totale: 94 m², Totale escluse aree scoperte: 91 m²
Rendita € 482,89

Indirizzo: Via Cilea Francesco n. 4; piano 4; scala B

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

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

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 21/07/2021 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati e in uso ad uno dei soggetti esecutati

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 9)

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 gli esecutati quale *dante causa*

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

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 3), e del certificato notarile in atti (allegato 2), 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 14/05/2010 – Registro Particolare 13906 Registro Generale 61271
Pubblico Ufficiale BRAMBILLA ALESSANDRA Repertorio 17456/10005 del 07/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Totale: € 244.500,00

TRASCRIZIONE del 01/04/2020 – Registro Particolare 21866 Registro Generale 35331
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 4318 del 17/02/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**4.1. Spese di gestione condominiale:** (allegato 10 – 10.1)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo "studio Ferri" che in data 29/04/2021 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 5,57/998,11
Millesimi ascensori: 47,28

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio copre il periodo dal 1 giugno al 31 maggio dell'anno successivo

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: circa € 1.700,00

Spese condominiali ordinarie insolute nei due anni antecedenti alla data del 29/04/2021

- Spese insolute anno in corso: € 1.347,88
- Spese insolute anno precedente: € 1.772,23

Spese condominiali di gestione straordinaria: nessuna

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

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



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 29/04/2021 ed è visionabile all'allegato 10.1

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:

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame

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 3) e del certificato notarile in atti (allegato 2) a firma del Notaio Andrea Zuccarello Marcolini, oltre che dalla visura storica (allegato 5), si evince quanto segue:

5.1. Attuali proprietari (allegato 3)

- Ai sig. [redacted] [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno, l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto per atto di compravendita notaio Alessandra Brambilla del 07/05/2021, repertorio 17455/10004, trascritto a Milano 2 in data 15/05/2010 ai nn. 61270/36886 [redacted] [redacted]

5.2. Precedenti proprietari

- Ai sig. [redacted] immobile in oggetto era pervenuto per atto di compravendita notaio De Cicco Alessandro del 08/05/2000, Repertorio 3826/1534, trascritto a Milano 2 in data 11/05/2000 ai nn. 44659/30520 [redacted]
- Alla sig. [redacted] l'immobile in oggetto era pervenuto per atto di compravendita notaio Mottola Lucio del 27/09/2000, repertorio 88426/2697, trascritto a Milano 2 il 01/10/1990 ai nn. 74241/53207 [redacted]

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



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 135/1961. Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Pioltello in data 24/01/1962
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Pioltello in data 18/01/1964

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE, ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie visionate.

Tali difformità consistono in:

- Demolizione del tramezzo divisorio tra corridoio di ingresso e soggiorno, a formazione di un unico locale
- Realizzazione di controsoffitto in cartongesso in corrispondenza dell'ingresso
- Realizzazione di nuovo varco di accesso al locale cucina
- Arretramento del tramezzo divisorio tra locale cucina e soggiorno

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia 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.

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 20/07/1963 (allegato 6)

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

Tali difformità consistono in:

- Demolizione del tramezzo divisorio tra corridoio di ingresso e soggiorno, a formazione di un unico locale
- Realizzazione di controsoffitto in cartongesso in corrispondenza dell'ingresso
- Realizzazione di nuovo varco di accesso al locale cucina
- Arretramento del tramezzo divisorio tra locale cucina e soggiorno

L'attuale identificazione catastale deriva da:

- Variazione toponomastica del 21/09/2016 Protocollo n. MI0483837 in atti dal 21/09/2016
- Variazione di toponomastica d'ufficio (n. 192006.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

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.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo come segue:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 2.500,00

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



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

Il fabbricato è costituito da un edificio di 9 piani fuori terra a destinazione residenziale.

Le unità immobiliari sono distribuite su due corpi scala.

- Struttura: travi e pilastri in cemento armato
- Facciate: Sono presenti porzioni di facciata in intonaco e porzioni in klinker
- Accesso al complesso: cancello (pedonale) in ferro da via Cilea 4
- Accesso carrabile: cancello in ferro da via Cilea 4
- Scala interna: a rampe parallele
- Ascensore: presente, con utilizzo dal piano rialzato
- Portineria: presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è sita al piano quarto nel corpo scala "B".

Dal pianerottolo comune, che distribuisce tre appartamenti per piano, si accede direttamente al locale soggiorno dell'appartamento dal quale si accede alla cucina e al disimpegno della "zona notte" che a sua volta da accesso alle due camere da letto, a un bagno e ad un ripostiglio.

L'appartamento è inoltre dotato di un lungo balcone con affaccio su cortile interno. Detto balcone è accessibile dai locali soggiorno, cucina e una camera da letto.

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: piastrelle in ceramica
- infissi esterni: serramenti in pvc con doppio vetro camera e sistema di oscuramento ad avvolgibili in pvc
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante a battente in legno con specchiature in vetro
- impianto citofonico: presente (funzionante al momento del sopralluogo)



- impianto elettrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
 - impianto idrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
 - impianto termico: autonomo
- l'esecutato 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 installato in cucina
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, wc e bidet
 - impianto di condizionamento: non presente
 - altezza dei locali: 2,87 mt (circa)
 - condizioni generali: buone

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. | 83,8 | 100% | 83,8 |
| balconi | mq. | 10,0 | 30% | 3,0 |
| | | 93,8 | | |
| | | mq. lordi | | |
| | | | | 86,8 |
| | | | | 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

Arch. Fabio Colmano
 Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
 Ordine Architetti di Milano n° 4604
 Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
 architetto@colmano.com



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 e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della 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: **1.250 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|--------------|--|---------------------------|---------------|-----------------------|
| Appartamento | A/3 [abitazioni di tipo economiche] | 86,8 | € 1 250,00 | € 108 500,00 |
| | | | | € 108 500,00 |

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|--------------|
| • Valore LOTTO UNICO | € 108 500,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi | -€ 5 425,00 |
| • Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni) | -€ 3 120,11 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale | -€ 2 500,00 |
| | <hr/> |
| Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni | € 97 454,89 |

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

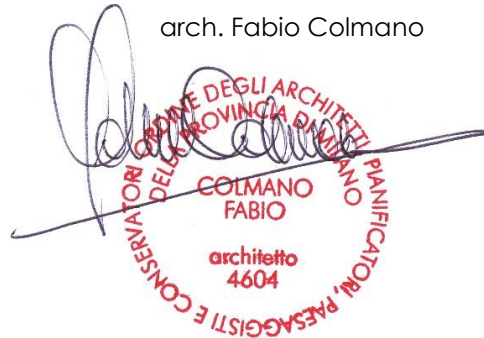
| Pioltello, via F. Cilea n. 4 | |
|--|--------------------|
| Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero": | € 97 500,00 |
| Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato": | € 78 000,00 |
| Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i 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 08/08/2021

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Relazione notarile
- Allegato 3: Atto di provenienza
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- Allegato 5: Visura storica
- Allegato 6: Planimetria catastale
- Allegato 7: Estratto di mappa
- Allegato 8: Pratiche edilizie
- Allegato 9: Agenzia delle Entrate – NO contratti
- Allegato 10: Spese condominiali
- Allegato 10.1: Regolamento condominiale
- Allegato 11: Certificati Anagrafe eseguiti

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

