

# TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

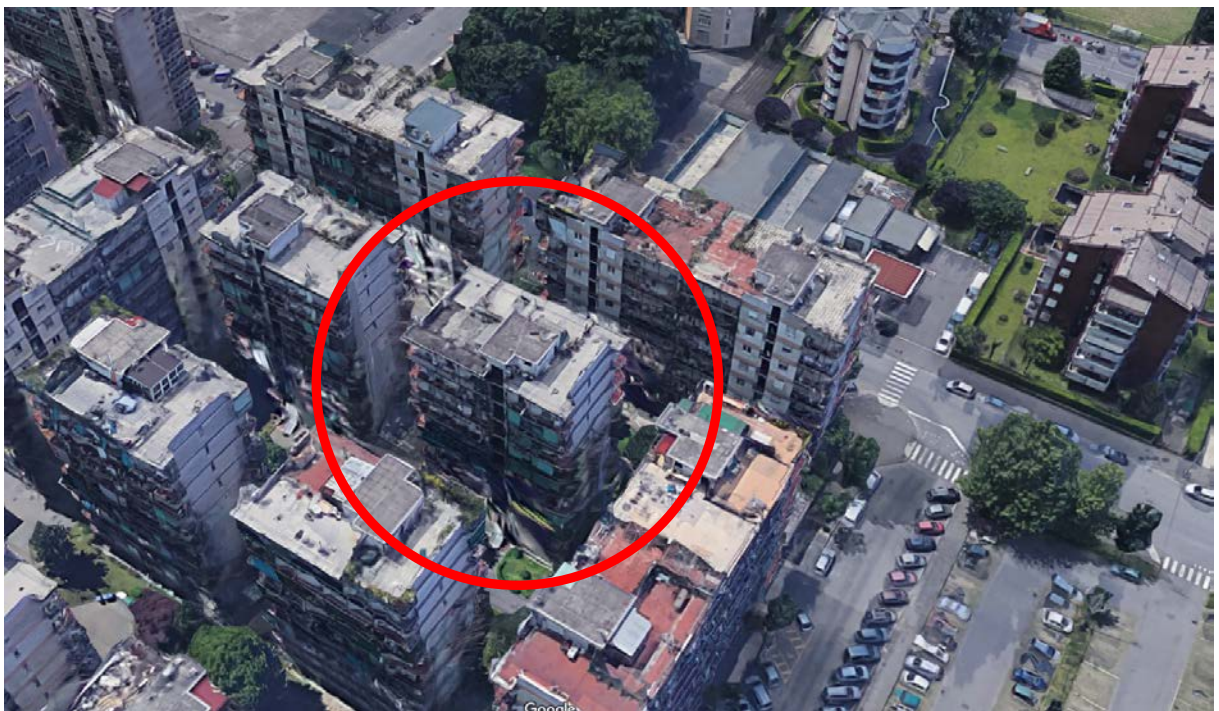
Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

## RGE 773/2021

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

appartamento con cantina

Unità immobiliare in Pioltello (MI) via Giacomo Puccini n. 2 piano 4-S1 scala F



## LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

Bene in **Pioltello (MI)**  
via Giacomo Puccini n. 2 piano 4-S1 scala F

### INDICE SINTETICO

#### Dati Catastali

Beni in: PIOLTELLO  
Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]  
Dati Catastali: foglio 2 particella 584 subalterno 15

#### Detenzione del bene

Nelle disponibilità degli esecutati

#### Contratti di locazione in essere

No

#### Comproprietari

Nessuno oltre gli esecutati

#### Conformità edilizia

No

#### Conformità catastale

No

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 99.000,00

da occupato: € 85.000,00

## LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

Bene in **Pioltello (MI)**

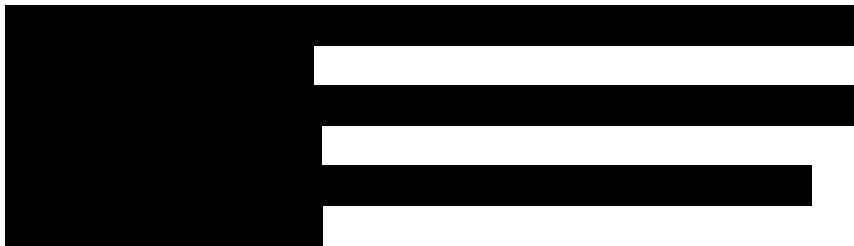
via Giacomo Puccini n. 2 piano 4-S1 scala F

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Pioltello (MI), via Giacomo Puccini n. 2, appartamento posto al quarto piano composto da due locali e servizi, con annesso un vano di cantina al piano cantinato.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto



#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue: (all. 1)



dati identificativi:

**fg. 2 part. 584 sub. 15**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 4 vani; sup. cat. Tot. 67 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA Giacomo Puccini n. 2 piano 4-S1 scala F

#### 1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risulta da scheda catastale.

Dell'appartamento: cortile comune; cortile comune; vano scale, vano ascensore, pianerottolo scale ed altra unità immobiliare; altra unità immobiliare; cortile comune

Della Cantina: altra unità immobiliare; parti comuni; altra unità immobiliare; cortile comune.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Pioltello

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

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: linee Z401-Z402.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8,3 km svincolo Cascina Gobba Tangenziale Est.

### 2.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 2)

Facente parte di ampio complesso edilizio, edificio di 9 piani fuori terra oltre ad un piano cantinato.

- struttura: cemento armato e mattoni;
- facciate: piastrelle in clinker;
- accesso: cancello su strada di accesso al compendio immobiliare indi cortile comune ed infine portone in alluminio anodizzato e vetri di accesso alle scale condominiali;
- ascensore: presente;
- scale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- portineria: presente (centralizzata);
- condizioni generali dello stabile: al momento del sopralluogo erano in corso i **lavori inerenti il superbonus/sismabonus 110%**.

### 2.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento e della cantina (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto, composta da soggiorno con angolo cottura, due stanze, un bagno e due balconi.

Completa la proprietà un vano di cantina.

#### appartamento

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino ad h 1.80/2.10 circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica o in parquet in funzione degli ambienti;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato a finitura naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia murale a gas installata esternamente sul balcone e termosifoni provvisti di valvole termostatiche;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente a split;
- altezza dei locali: m. 2,85 circa;
- condizioni generali: ben mantenuto;

cantina

- piano: cantinato
- porta di accesso: in lamiera;
- non è stato possibile visionare l'internamente per mancanza delle chiavi.

## 2.1. Certificazioni energetiche

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

## 2.2. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

L'accesso è avvenuto con l'ausilio di un fabbro.

L'appartamento risultava essere abitato.

Lo scrivente ha interpellato telefonicamente uno degli esecutati, questi ha riferito che il bene è utilizzato saltuariamente da amici/parenti.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Agenzia delle Entrate, interpellata in merito, riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione registrati a nome degli esecutati (**all. 3**).

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma della [REDACTED] in Palermo e Termini Imerese che fa stato fino al 07/07/2021 (**all. 4**) si evince:

- Agli esecutati il bene censito nel comune di Pioltello (MI) al Foglio 2 Particella 584 Sub. 15, pervenne in forza di atto di compravendita del 19/07/2007 Numero di repertorio 111171/19983 a rogito [REDACTED] (**all. 5**) trascritto il 08/08/2007 un. 131842/69769 da [REDACTED] nata il 19/12/1972 a SCIARA (PA) (piena proprietà 1/1)
- [REDACTED] (piena proprietà 1/1), l'immobile esecutato pervenne in forza di atto di compravendita del 05/10/1999 Numero di repertorio 6521 Notaio [REDACTED] di MILANO, trascritto il 22/10/1999 nn.99908/67831 da [REDACTED] nato il 06/09/1966 a TERMINI IMERESE (PA) (piena proprietà 1/2), [REDACTED] nata il 11/02/1964 a SCIARA (PA) (piena proprietà 1/2).

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo e Termini Imerese che fa stato fino al 07/07/2021 (**all. 4**) si evince:

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

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

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

- **ISCRIZIONE NN. 131843/36329 del 08/08/2007 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/07/2007** Numero di repertorio 111172/19984 a rogito Notaio [REDACTED], a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
capitate Euro145.000,00, Totale Euro 290.000,00. Durata 30 anni. Grava sull'immobile esecutato.
- **TRASCRIZIONE NN. 99873/67999 del 07/07/2021 nascente da pignoramento** notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano del 28/05/2021 Numero di repertorio 8102, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]
- **Misure Penali**  
//
- **Altre trascrizioni**  
//
- **Osservazioni**  
Nessuna
- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**  
Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati (**all. 6**).

## 6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Il condominio è amministrato dal Rag. Daniele Caprotti [ddancap@libero.it](mailto:ddancap@libero.it) con studio in Sesto San Giovanni. Interpellata in merito all'eventuale stato debitorio, questi riferisce quanto segue (**all. 7**):

- 1) Euro 860,00 circa (spese medie annuali)
- 2) Euro 1.842,01 (debito pregresso degli ultimi 2 anni)
- 3) Nessuna spesa straordinaria deliberata, si stanno eseguendo lavori **superbonus/Sismabonus 110%**
- 4) Millesimi 3,86

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, 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

//

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

No

#### 6.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornita.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Pioltello, risulta che l'edificio è stato costruito a mezzo dei seguenti atti edilizi.

- Licenza di Opere Edilizie n. 36/62 del 02/03/1962
- Autorizzazione di Abitabilità n. 36/62 del 29/04/1964 (fabbricato 7)

Si allegano i suddetti documenti e stralcio di tavole grafiche (**all. 8**).

### 7.2. Conformità edilizia/catastale:

L'immobile risulta conforme alla planimetria esistente negli "atti di fabbrica" fatta eccezione per:

- il tavolato della camera a confine con il soggiorno è stato spostato restringendo la camera;
- sono stati demoliti i due tavolati, che permettevano al bagno di essere disimpegnato dalla zona cottura cibi, che.

L'immobile NON risulta conforme alla scheda catastale del 03/07/2007 in quanto NON risultano esistenti (così come deve essere) le due pareti che permettono al bagno di essere disimpegnato dalla zona cottura cibi.

Si rappresenta che nella visura catastale, in data 03/07/2007, viene riportato "diversa distribuzione degli spazi interni" che ha portato all'odierna scheda catastale tuttavia non è stato possibile recuperare la pratica edilizia attinente.

### 7.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

La rimozione delle due pareti al "L" che permettono al bagno di essere disimpegnato dalla zona cottura cibi NON può essere oggetto di sanatoria; le due pareti dovranno essere ripristinate.

La spesa ipotizzabile comprensiva di Oneri Comunali, competenze al professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia nonché i lavori edili è di € 6.000,00.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) 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.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m <sup>2</sup>	60,5	100%	60,5
balconi	m <sup>2</sup>	15,6	30%	4,7
cantina	m <sup>2</sup>	5,4	25%	1,4
		<b>81,5</b>		<b>66,5</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> 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

- Catasto di Pioltello
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2



- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Pioltello

### 9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
 Valori relativi all'Agenzia del Territorio  
 Periodo: 1° semestre 2021  
 Comune: Pioltello  
 Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE  
 Valore mercato prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq)  
 Valore di locazione prezzo min. 3,2 / prezzo max. 5,8 (Euro/mq mese)

### 9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamnto con cantina	A/3	66,5	€ 1.700,00	€ 113.050,00
				<b>€ 113.050,00</b>

### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 113.050,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 5.652,50
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 6.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 1.720,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 99.677,50

### 9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

<b>APPARTAMENTO con cantina</b> <b>PIOLTELLO (MI) via Giacomo Puccini n. 2 piano: 4-S1 scala F</b> <b>foglio 2 particella 584 subalterno 15</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 99.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 85.000,00
<b>N.B.:</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, <b>valutati a corpo e non a misura</b> , 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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati 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.

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini 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'esecutata a mezzo e-mail.

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: 23/052/2022



### ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Risultanze Ag. Entrate registrazione
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Aggiornamento pregiudizievoli
- 07) Risposte da amministratore e regolamento condominiale
- 08) Atti edilizi