

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

N° Gen. Rep. 1131/2021

data prima udienza comparizione: 05-10-2022 ore 13.00

GIUDICE ESECUTIVO: **GE dott. R. Angelini**

ESECUTATI: -

procedente: **LEVITICUS SPV SRL**

interventuti: /

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO A: unità immobiliare in Pioltello – via Cimarosa, 1



**Esperto alla stima:** arch. Emanuele Bianchi

**Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K

**Studio in:** via Terragni 31 - 20148 Milano

**Telefono:** 02-39216114

**Fax:** 02-700550809

**Email:** [ebianchiarch@gmail.com](mailto:ebianchiarch@gmail.com)

**Pec:** [emanuele.bianchi@pct.pecopen.it](mailto:emanuele.bianchi@pct.pecopen.it)

architetto Emanuele Bianchi – via Terragni, 31 – 20148 - Milano – tel. 02.39216114 – fax 02.700550809 – cell 347.8729579 – email [ebianchiarch@gmail.com](mailto:ebianchiarch@gmail.com)

RGE 1131/2021



**INDICE SINTETICO**

---

Dati Catastali Corpo A

Beni in: via Cimarosa, 1 (Pioltello)

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali bene staggito: -

- **Corpo A - Comune di Pioltello (MI), Foglio 2 – particella 304 – sub. 37 – cat. A/63 - classe 4 - cons. 3.5 vani - 61 mq 57 mq senza aree scoperte**

**Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo il bene era detenuto dall'esecutato e dal figlio

**LIBERO da contratti di locazione**

Comproprietari: nessuno oltre all'esecutato (diritto di proprietà) **(ALL. 2)**

Valore Lotto A (di stima): **€ 61.000,00**

Prezzi al netto delle decurtazioni

da libero **A:** **€ 56.000,00**

da occupato **A:** **€ 49.000,00**



## LOTTO A

(A/3 abitazioni di tipo economico)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

---

#### CORPO A+B

##### 1.1. Descrizione dei beni

A/3 [Abitazioni di tipo economico]: (ctu) In Comune di **Pioltello (MI) via Cimarosa, 1**, appartamento composto da un'entrata, un soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno con disimpegno.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di diritto di proprietà degli immobili;

##### 1.3. Identificati presso Agenzia del Territorio Milano come segue:

Intestati:

per diritto di proprietà (1/1) dati identificativi app: Comune di Pioltello (MI), Foglio 2 - particella 304 - sub. 37 - cat. A/63 - classe 4 - cons. 3.5 vani - 61 mq, 57 mq senza aree scoperte.

Dati derivanti da: la documentazione da

21/06/2021

##### 1.4. Coerenze/confini

I confini, desunti dalle planimetrie catastali e dal controllo visivo, effettuato durante il sopralluogo, risultano essere i seguenti da N in senso orario, parte di altra u.i., pianerottolo comune, altra u.i., via Cimarosa

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI

---

##### 1.5. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune Pioltello

Tipologia prevalente: Abitazioni civili e residenziali, al limitare della zona del centro storico e all'inizio della zona di espansione, campagna circostante:

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



Servizi offerti dalla zona: situata nella zona N/E di Pioltello, negozi, scuole primarie, comune, biblioteca e ufficio postale, tutto entro i 15 minuti a piedi

Principali collegamenti pubblici: superstrada distante SP CASSANESE BIS 5 min auto

mezzi di superficie, bus: metropolitana distante MM2 CERNUSCO SUL NAVIGLIO 5 min auto autobus distante LINEA 965 X MILANO PZAASPRONTE 1 MIN PIEDI ferrovia distante PASSANTE PIOLTELLO - LIMITO 10 min auto autobus distante Z 401 MELZO FS - CERNUSCO FS 1 min a piedi autobus distante Z 402 CERNUSCO M2 -SEGRATE FS 1 min a piedi aeroporto LINATE 13 min auto

### **Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio a 9 piani fuori terra con a copertura piana con locali tecnici ascensori in copertura.

Struttura: "le opere avranno *tutte le strutture portanti in c.a.;*" **(ALL.7)**

- Facciata: (da doc tecnica d'archivio) "cottonovo", "tesserine ceramica"
- Infissi: legno pitturato marrone a scuri esterni
- Copertura: coperture piane accessibili ma non praticabili (solo manutenzione locali tecnici) (*rilevazione visiva Google maps*)
- scala interna: gradini in lastre lisciate di marmo rosa/beige, pianerottoli in marmette posate alla palladiana
- ascensore: /
- portineria: no
- condizioni generali dello stabile: da ristrutturare. Data la complessità e grandezza del condominio ci sono vari stati di manutenzione ma tendenzialmente da ristrutturare.

#### **2.1. Caratteristiche descrittive interne**

##### **CORPO A**

Il bene è "appartamento sito al piano primo della scala L, composto da due locali oltre servizi.... 13,77/1000 di proprietà degli enti comuni della casa."

- esposizione: sud
- porta d'accesso: in ferro pitturato e vetro
- porte interne: legno pitturato bianco e vetri smerigliati
- imp. citofonico: si
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato con radiatori in ghisa alimentati da caldaietta murale da revisionare
- acqua calda sanitaria: caldaietta murale
- impianto di condizionamento: /
- condizioni generali del bene: da ristrutturare.



**NB** Si rimanda all'allegato fotografico per le puntuali condizioni del bene (pavimenti ammalorati, intonaco da ripristinare, impianto elettrico da rivedere, presenza di muffe)  
**(ALL. 8)**

Soffitta: non presente

## 2.2. Breve descrizione della zona

Zona est di Pioltello, situata tra il centro storico e zona industriale, prevalentemente occupata da grandi insediamenti abitati da molte etnie. Buona ricezione commerciale al minuto e non distante da impianti scolastici.

**Certificazioni energetiche:** nessuna

**2.3. Certificazioni di conformità degli impianti:** non forniti

**2.4. Certificazioni di idoneità statica:** non presente agli atti ricevuti dal comune telematicamente dopo accesso in loco.

## 3 STATO OCCUPATIVO

---

### 3.1. Detenzione del bene

Nel primo tentativo di accesso è avvenuto il giorno 13/05/2022, non si è riusciti ad accedere al bene per mancanza di riscontri e presenza esecutato. Il 19/05/2022, tramite ricerca e contatto con l'esecutato, si è effettuato l'accesso, in presenza dell'esecutato e del figlio, durante il quale si è avuto accesso a tutti i locali dell'appartamento staggito.  
(presente **ALL. 3** invio racc. esecutato)

### 3.2. Esistenza contratti di locazione: LIBERO

A seguito di formale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Territoriale Milano 1,2,e 4 Agenzia Territoriale UT Milano 4 del 5/22 la risposta è stata la seguente: "OGGETTO: richiesta informazioni  
e." **(ALL n. 6)**

## 4 PROVENIENZA

---

### 4.1. Attuali proprietari

#### 4.2. 4.2 Precedenti proprietari



**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte;

Misure Penali: nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte;

Convenzioni matrimoniali: **nessuna** quota 1/1

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

Eventuali note: **nessuna**

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

**ISCRIZIONI**

\* **ISCRIZIONE:** ipoteca volontaria

**TRASCRIZIONI**

\***TRASCRIZIONE:**

\***TRASCRIZIONE:**

**5.2. Eventuali note/osservazioni: /**

**6 CONDOMINIO**

**I millesimi di proprietà** di pertinenza comunicati dall'amministrazione Olinda Contreras il 23/05/2022, sono i seguenti: **3.95**



## 6.1. Spese di gestione condominiale

Da nomina: "qualora si tratti di immobile in condominio, l'esperto dovrà inoltre richiedere informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate **negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima**, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio;

Rate sospese già scadute (22/03/2022): dal consuntivo situazione contabile ricevuta dall'amministrazione pro tempore relativa agli anni 2021 e 2022, risultano i seguenti importi:

- quote condominiali esercizio 01/04/2020 - 31/03/2021 € 823,30
- quote condominiali esercizio 01/04/2021 - 31/03/2022 € **536,58**
- saldo a debito quote condominiali al 31/03/2022 € 5.524,80 (il consuntivo della gestione 2021/2022 è in elaborazione)

Sulla base dei documenti inviati e sul conteggio temporale descritto nella nomina seguono i conteggi sviluppati: **spese dovute per biennio 2021/2022 = 686,10 + 536,58 + 875,31 = € 2.097,99 (vedi ALL.5)**

**Cause in corso:** non riportate dall'amministrazione

**Lavori già deliberati:** segnalati dall'amministrazione: spese 110% + impianti acqua + installazione autoclave e messa a norma impianto antincendio

**Eventuali problematiche strutturali:** non rilevabili ad occhio nudo senza un'analisi statica approfondita non pertinente a questo elaborato

### Eventuali problematiche rilevate:

- Presenza di copiose macchie di muffa nel bagno, nell'angolo della parete ovest, in alto, non umide ma di cui non si sa la causa e di cui non si è in grado di ipotizzare la soluzione;
- La canna di esalazione fumaria esterna che passa attraverso tutti i balconi è stata chiusa, ragione per la quale i fumi della caldaia escono in facciata, ammalorando l'estradosso del balcone superiore;
- L'esalazione della caldaia murale va controllata e revisionata;
- Una porzione di pavimento nella camera (*ceramiche monocottura*) si è sollevata mostrando il pavimento inferiore - l'originario pavimento in marmette posate alla palladiana -.
- Esistono delle canalizzazioni (*con tutta probabilità scarichi di condensa di condizionatori*) che si inseriscono nella ex caditoia della pattumiera in maniera non ortodossa ed eseguite non a opera d'arte. **(ALL. 8)**

**N.B** 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario **anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio** ove è ubicato l'immobile oggetto di stima **24/06/2022**.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

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

**No** la presenza di gradini impedisce l'accesso agevolato a portatori di handicap motori.  
**(ALLEGATO n. 8)**

# 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

## 7.1. Conformità urbanistica:

L'immobile ricade in zona **AMBITO URBANIZZATO - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO - SUOLO TRASFORMATO - Residenza intensa - Tessuto con edifici pluripiano. AMBITI URBANIZZATI - Ambito residenziale consolidato intensivo.**

L'immobile risulta **CONFORME** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### **PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011**

Norme tecniche di attuazione ed indici: comprendono i tessuti urbani significativi dal punto di vista morfologico in quanto episodi edilizi consolidati completamente edificati. Sono costituiti da edifici pluripiano di carattere condominiale, edificati in epoca recente (dagli anni '60) anche con ripetizione di più moduli a costituire agglomerati ben identificati (quartiere Satellite, piazza Garibaldi)

Modalità di intervento: gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia se coinvolgenti gli esterni dovranno: essere coerenti con i caratteri tipologici e i caratteri edilizi originari, con i materiali impiegati, con i particolari costruttivi, con i colori, con le sistemazioni degli spazi scoperti su strada come: pavimentazioni, recinzioni, ecc., salvo le innovazioni descritte; sono ammesse le modifiche delle finiture ed innovazioni che comportino un miglioramento dei caratteri degli edifici e un miglior inserimento nel contesto ambientale ed un maggior qualità architettonica, pur nel rispetto delle caratteristiche originarie, con le limitazioni di cui alle norme prescritte per gli edifici nell'ambito di completamento, nonché tutti gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche; riguardare interi edifici e dovranno armonizzarsi con quelli dei complessi edilizi a cui appartengono; è ammessa l'installazione di pensiline a copertura di accessi e similari, ma non sono ammessi





incrementi della superficie coperta e della SLP rispetto a quella esistente, né la realizzazione di manufatti esterni che comportino modifiche degli indici di cui sopra, salvo volumi tecnici o quanto necessario per l'adeguamento alle normative vigenti; è ammessa la trasformazione di cantine/depositi in locali taverna e similari; è ammessa l'installazione di manufatti che non modificano gli indici solo se integrati nell'edificio originario; in caso di intervento sulle superfici esterne, è obbligatorio il miglioramento della superficie filtrante esistente, se già non conforme al R.L.I;

Nel caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici o di ristrutturazione urbanistica, potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planivolumetrici in relazione al tessuto esistente. Gli interventi: non potranno superare la SLP esistente; saranno assoggettati a piano attuativo. Prescrizioni speciali per gli ambiti residenziali del quartiere Satellite e Piazza Garibaldi. Valgono le norme di cui sopra. Tutti gli interventi, a partire dalla manutenzione ordinaria, sui prospetti o sulle altre parti comuni, dovranno essere finalizzati, al fine di contenere episodi di degrado: un miglioramento dei caratteri degli edifici; un maggiore livello di decoro ed omogeneità; un migliore inserimento nel contesto edilizio e ambientale; una maggiore qualità architettonica, al fine di contenere episodi di degrado. Potranno quindi essere prescritti materiali e finiture al fine di garantire la finalità di cui sopra. Dc: 1/2 H dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 5 se la parete è finestrata e a m. 3 se la parete è cieca. Df: pari ad H del fronte dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 10,00 tra le pareti finestrate e m. 6,00 fra le pareti cieche. Rf: Rapporto filtrante = 50% di Sf-Sc ammissibile; sono ammesse deroghe per gli edifici esistenti difformi, laddove, in caso di intervento sulle superfici esterne, è necessario in ogni caso migliorare le quantità esistenti per diminuire gli effetti della radiazione solare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

I requisiti minimi di abitabilità non risultano verificati: il riscaldamento centralizzato non è più funzionante, il riscaldamento dipende quindi dalla caldaia murale descritta. Non risultano certificazioni riguardo le canne fumarie. Per realizzare impianto riscaldamento autonomo a gas sarà necessario realizzare scarico a parete provvisorio previa presentazione di apposita deroga comunale secondo indicazioni contenute in linee guida comune Pioltello del 27/11/2017 prot. 49865 - 04/12/2017 prot 51030. In alternativa sarà possibile realizzare impianto elettrico a fan coils. nb: si rileva la presenza di caldaia autonoma solo acs che scarica all'esterno Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, devono essere valutate ad hoc a seconda della soluzione scelta.



**7.2. Conformità edilizia:**

Sono stati recuperati i seguenti documenti previo accesso agli atti presso l'U.T. del comune di Pioltello:

- **denuncia opere edilizie** 140/61 del 9/12/1961
- **concessione edilizia 140/196** pratica edilizia 24.01.1962
- **autorizzazione di abitabilità** 140/61 fabbricato n. 16 – decorrenza 22/11/1963
- **dichiarazione commissario straordinario** (caratteristiche edificio) 27/01/1967
- **una planimetria** che comprende l'attuale disposizione del bene staggito del 23/11/1961 scala 1:100 Tav piano Rialzato (considerato attuale primo, non essendo presente nel progetto il piano primo)

Si dichiara la **CONFORMITA' EDILIZIA** a fronte di quanto verificato tra costruito e rilevato e concesso (**ALL. 1+7**)

**7.3 Conformità catastale**

Si dichiara la **CONFORMITA' CATASTALE** tra il rilevato e la planimetria catastale al 4/10/63 (specifica grafica ALL.1)

**8 CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che il sottoscritto ha ragguagliato individuando le percentuali come di seguito riportate. La "superficie lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra 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*) al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso, come segue:

Destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	Omogeneizzata
A/3	Mq	61,30	100%	61,30
balcone	Mq	13,08	20%	2,61



**Lotto A totale mq 63,91****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. Si è applicato, come consentita, una percentuale di valutazione per le condizioni della zona, del manufatto e della vetustà, pari ad una diminuzione del 20%

**9.2. Fonti d'informazione****Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Pioltello, Milano – Codice zona: D1 – Microzona catastale: 1 – abitazioni ECONOMICHE CIVILI

Fascia/Zona: periferica(RIVOLTANA/D'ANNUNZIO/STAZIONE/CASSANESE)

Valore mercato prezzo **min. € 1.400 / prezzo max. 1.750 (Euro/mq)****Più Prezzi – Camera di Commercio Milano, Monza Lodi**

Milano – Pioltello periferica – provincia settore Est

**Dai 600 ai 900 (Euro/mq)****Bollettino Mercatino Immobiliare**

Milano – Pioltello - Periodo: interrogazione 26/06/2022

valore di compravendita prezzo valore medio. **massimo 1.812 € mq****Simulazione su Requot – con inseriti parametri ad hoc****€ 850 /mq**in vendita su immobiliari della zona **da € 800 ai € 1700**

**9.3. Adeguaamenti 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

valutazione intero lotto

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>SUP.</b>	<b>VALORE</b>	<b>VALORE</b>
	<b>IMMOBILE</b>	<b>COMM.</b>	<b>MQ.</b>	<b>COMPLESSIVO</b>
box coperti A	<b>C/6</b>	<b>19,71</b>	<b>950</b>	<b>€ 60.714,00</b>

**VALUTAZIONE TOTALE LOTTO A 61.000 €**

**LOTTO A decurtazioni del caso e valutazione finale**

- Riduzione del valore 5% per assenza di garanzia per vizi, libero: € 3.050,00
- Spese sospese condominio € 2.097,99
- **Importo arrotondato al netto delle decurtazioni LIBERO\*\* € 56.000,00**
- **Importo arrotondato per difetto OCCUPATO € 49.000,00**

(arr. per difetto) (-12%)  
\*\* arrotondato per eccesso

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

non si presenta il caso

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

non si presenta il caso

**12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo PCT.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e intervenuti eventuali mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica .

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: 26/06/2022

arch. E.Bianchi

