

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RGE 715/2020

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

appartamento con cantina

Unità immobiliare in: PIOLTELLO via Cimarosa n. 3 piano: 9-S1 scala: O
(catastalmente via Mozart Wolfgang Amadeus n. 16-18 piano 9 – S1 scala O)



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

Bene in **PIOLTELLO**
via Cimarosa n. 3 piano: 9-S1 scala: O
catastalmente via Mozart Wolfgang Amadeus n. 16-18 piano 9 – S1 scala O

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in PIOLTELLO via Mozart Wolfgang Amadeus n. 16/18 piano 9 – S1 scala O
Categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico]
Dati Catastali: foglio **2**, particella **307**, subalterno **30**

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato da terzi senza titolo.

Contratti di locazione in essere

Scaduto

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 118.000,00

da occupato: € 100.000,00

LOTTO UNICO**(Appartamento con cantina)**Bene in **PIOLTELLO**

via Cimarosa n. 3 piano: 9-S1 scala: O

catastralmente via Mozart Wolfgang Amadeus n. 16-18 piano 9 – S1 scala O

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione giuridica dei beni**

In Comune di Pioltello, con accesso da via Cimarosa n. 3: appartamento posto al piano nono, scala O, composto da tre locali e servizi, con annesso un vano di cantina al piano sotterraneo.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Proprietà per **1/2** nata in il
C.F. .

Proprietà per **1/2** nato in il
C.F. .

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue (all. 1)

Proprietà per **1/2** (in regime di comunione dei beni) nata in il - C.F. .

Proprietà per **1/2** (in regime di comunione dei beni) nato in il - C.F. .

Dati identificativi:

fg. 2 part. 307 sub. 30

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 5 vani; sup. cat. Tot. 87 m²; Tot. escluse aree scoperte 84m²

Indirizzo: VIA MOZART WOLFGANG AMADEUS n. 16-18 piano: 9-S1 scala: O.

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risultante dalla planimetria depositata in catasto:

dell'appartamento: cortile comune su due lati, vano scala comune, proprietà di terzi e cortile comune;

della cantina: proprietà di terzi, corridoio comune; vano scala condominiale, corridoio comune.

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della 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 e Z402.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8 km svincolo Tangenziale Est.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Facente parte di ampio complesso edilizio, edificio di 10 piani fuori terra oltre ad un piano cantinato.

- Struttura: in c.a.;
- facciate: con finitura in intonaco;
- accesso: portone in alluminio anodizzato e vetri di accesso alle scale condominiali;
- ascensore: presente ma non funzionante;
- scale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- portineria: presente, centralizzata per tutto il complesso di edifici;
- condizioni generali dello stabile: l'intero comparto edilizio è interessato da interventi di riqualificazione (superbonus 110%) con interventi sulle facciate (cappotto termico) sugli impianti (caldaiette murali autonome per ogni appartamento) sostituzione serramenti esterni (in alluminio e doppi vetri) sostituzione cabina ascensore.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economica, posta al piano nono, composta da ingresso/soggiorno, servizio igienico, due locali e cucina.

Completa la proprietà un vano di cantina posto al piano interrato.

Appartamento

- esposizione: triplo affaccio;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino ad h 2.00 circa;
- pavimenti: in parte in marmette ed in parte in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno e vetro singolo (in sostituzione);
- porta d'accesso: non blindata – in legno con serratura rinforzata;
- porte interne: in parte in legno ed in parte a soffietto in PVC;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaietta murale a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2.84 circa;
- condizioni generali: da rimbiancare e sostituire alcuni elementi (porte e sanitari).

Cantina

Il vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posto al piano interrato del fabbricato. Alla data del sopralluogo la cantina in oggetto non è stata visitata in quanto gli occupanti dell'unità immobiliare non erano in possesso delle chiavi.

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al sopralluogo i beni risultavano occupati da terzi senza titolo.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Interpellata in merito, l'Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria in capo alla Sig.ra risulta contratto di locazione registrato in data 12.11.2013 al n. 5065 Serie 3 con validità di quattro anni (dal 12.11.2013 all'11.11.2017) + 4. Pertanto il contratto in oggetto risulta scaduto **(all. 3)**.

In capo al Sig. non sono stati riscontrati contratti di locazione in qualità di dante causa per gli immobili oggetto **(all. 3)**.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti **(all. 4)** a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, che fa stato fino al 20/09/2020 si evince che:

- Agli esecutati la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuto per acquisto fattone con atto di compravendita Notaio Giuseppe De Rosa di Milano del 26.02.2004, rep. 14283/9566, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 12.03.2004 ai n. 33198/16904 da potere di **(all. 5)**.
- Ai Sig.ri la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per successione in morte di deceduta il , giusta denuncia di successione registrata a Milano il 22.06.1988 al n. 4640.

N.B.: dalla certificazione notarile in atti si evince che la successione in oggetto non risulta trascritta ma è presente accettazione tacita di eredità trascritta il 5.04.2004 ai nn. 46228/23104.

- Al Sig. la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta, unitamente alla Sig.ra per la restante quota di 1/2, per acquisto fatto con atto di compravendita in autentica del Notaio Saverio Romanelli di Gallarate del 10.10.1974 rep. 89132, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 7.11.1978 ai nn. 488841/42432 – trascrizione variata in data 14.09.2005 da potere di con sede in Milano.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti **(all. 4)** a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, che fa stato fino al 20/09/2020 si evince che:

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

- **Ipotecche**

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 22.07.2009 ai n. 92736/19734 di Euro 345.078,62, con atto del Notaio Giuseppe De Rosa di Milano del 13.07.2009 rep. 22125/16258

a favore di con sede a cf. a fronte di un capitale di Euro 172.539,31, durata 30 anni, a carico di nata in , cf. e nato in il , cf. ciascuno per la quota di 1/2 dei beni oggetto della procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto il 17.09.2020 ai n. 99208/62561, notifica dell'Uff. Giudiziario Corte d'appello di Milano del 10.08.2020 a favore di con sede a , cf. e a carico di nata in il , cf. e nato in il , cf. ciascuno per la quota di 1/2 dei beni oggetto della procedura.

- **Misure Penali //**

- **Altre trascrizioni //**

- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato (**all. 6**) non rilevando ulteriori gravami fatta eccezione per:

- Trascrizione del 16/04/2009 - Registro Particolare 29117 Registro Generale 46926 Pubblico ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 34277/2008 del 01/07/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese di gestione condominiale

Interpellato in merito l'Amministratore del condominio, al momento della stesura della presente relazione non ha ancora fornito risposta (**all. 7**).

Sarà cura dello scrivente relazionare il Giudice non appena giungerà tale risposta.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

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, si è reperito quanto segue.

- Denuncia per opere Edilizie n. 61/62 prot. 2262 del 23.02.1962 presentata per realizzazione di nuova costruzione di civile abitazione a Pioltello in Via Cimarosa – Fabbricato 29 e relativi allegati grafici.
- Licenza Edilizia n. 61/62 rilasciata il 2.03.1962.
- Domanda di abitabilità del 22.10.1963 ed Autorizzazione di abitabilità del 18.01.1964
- Dichiarazione del commissario straordinario del 27.01.1967
- Ordinanza n- 65 – prot. 1601 del 5.01.1967 con prescrizioni per le murature e il vano scala del fabbricato.

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

7.2 Conformità edilizia/catastale:

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità distributive rispetto alla planimetria catastale del bene presentata in data 31/07/1963 e rispetto agli elaborati grafici allegati alla P.E. n. 61/62 del 2.03.1962. In particolare è stato demolito tavolato interno divisorio tra il vano d'ingresso ed il soggiorno.

L'immobile non risulta conforme alle tavole allegare alla Licenza edilizia n. 61/62 del 2.03.1962.

L'immobile non risulta conforme alla scheda catastale del 31/07/1963.

7.3 Regolarizzazione edilizia/catastale:

Le difformità riscontrate a livello edilizio sono regolarizzabili mediante:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: Euro 2.500,00 circa.

Le difformità riscontrate a livello catastale sono regolarizzabili mediante:

- presentazione di DOCFA per diversa di distribuzione interna;
- presentazione di DOCFA per accatastamento separato del vano cantina.

Costo e oneri totali stimati: Euro 1.150,00circa.

Note: Si precisa che dal 1 luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016 dell' Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina o vano saio di pertinenza.

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 ²	80,9	100%	80,9
balcone	m ²	10,4	30%	3,1
cantina	m ²	5,8	25%	1,5
		97,1		85,5
		m ² lordi		m² 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 Milano / 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: 2° semestre 2021

Comune: Pioltello

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

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.750,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,7 / prezzo max. 5,8 (Euro/mq mese)

9.4 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	85,50	€ 1.500,00	€ 128.250,00

9.5 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.

• Valore LOTTO	€ 128.250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 6.412,50
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 3.650,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	n.n.

Valore LOTTO al netto delle decurtazioni € 118.187,50

9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO

APPERTAMENTO CON CANTINA PIOLTELLO (MI) via Cimarosa n. 3 piano: 9-S1 scala: O catastralmente via Mozart Wolfgang Amadeus n. 16-18 piano 9 – S1 scala O n. 3 piano: T-S1 foglio 2 particella 307 subalterno 30	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 118.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 100.000,00
<p>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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ 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, 26/03/2022



ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Comunicazione Ag. Entrate e Contratto (risolto)
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Aggiornamento pregiudizievoli
- 07) Richiesta dati amministratore
- 08) Atti edilizi