

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 658/2022

Giudice delle Esecuzioni: CATERINA TRENTINI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità Immobiliare in Pioltello (MI)

Via Alla Stazione N. 12



FOTO ESTERNA – EDIFICIO DI RIFERIMENTO



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pioltello – Frazione Limito - Milano - Via Alla Stazione n. 12

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9 - particella 203 - subalterno 3

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risultava occupato

Contratti di locazione in essere

Si

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 61.290,00

da occupato: € 49.032,00



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pioltello (MI) Via Alla Stazione n. 12, Frazione Limito (Milano), appartamento ad uso abitazione posto rialzato (primo fuori terra) composto di due locali ed accessori con annessa porzione di solaio (rif. Atto di compravendita all. n. 6) **non inserito nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella planimetria catastale e pertanto non è stato incluso nella stima.**

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di
nato a _____ e sulla quota di
nato _____

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PIOLTELLO come segue: (all. n. 3)

Intestati:

dati identificativi: **Foglio 9, Particella 203, Subalterno 3**

dati classamento: Natura A3, Consistenza 3 vani, sup. catastale totale mq 45, rendita euro 224,66

Indirizzo: VIA ALLA STAZIONE n. 12, Piano T

Dati derivanti da: variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: proprietà di terzi per due lati, altra proprietà.

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

Nessuno

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona



In Comune di Pioltello, frazione Limito (Milano)

Fascia/zona: periferia

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati, poste, bar, scuole

Principali collegamenti pubblici: pochi passi dalla stazione di Pioltello Limito del passante ferroviario S5 e S6

Comune situato a circa 13 km dal centro di Milano

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km svincolo SP121-SP14

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra costruito negli anni 50 del secolo scorso:

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco con fasce marca piano in pietra;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri in pessimo stato;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato, composta da ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, una camera e bagno. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in laminato marrone in tutta la casa;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;



- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: presente nel soggiorno/pranzo;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: in buono stato di manutenzione e conservazione.

2.4. Breve descrizione della zona

Situato a circa 6 chilometri ad est di Milano, il territorio è compreso tra la SP ex SS 11 Padana Superiore (a nord, situata tra Cernusco sul Naviglio e Cassina de' Pecchi) e la SP 14 Rivoltana (a sud, situata tra Rodano e Vignate) ed è disposto lungo l'asse nord sud, con una larghezza est ovest di un paio di chilometri. Questa conformazione a striscia lunga e stretta è frutto della storia della città, nata dalla fusione il 1° gennaio 1870 di due Comuni fino a quel momento indipendenti: Pioltello e Limite. Dall'epoca ad oggi il territorio compreso tra i due centri storici è stato quasi completamente urbanizzato, con la nascita del quartiere di Seggiano.

La striscia lunga e stretta è tagliata da diversi attraversamenti: la SP 103 Cassanese tra Pioltello e Vignate e la ferrovia Ferdinandea, sempre tra Limite e Vignate. È in fase di realizzazione la nuova stazione ferroviaria di porta, una delle tre previste nell'area di Milano, insieme con Rogoredo e Rho-Però. Pioltello è inoltre capolinea della linea S6 del Servizio ferroviario suburbano di Milano.

Caratteristiche zona: periferica a traffico normale con parcheggi buoni. Zona residenziale, terziario. Buona la presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili, ospedali e servizi nelle vicinanze.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05.12.2023 non vi era nessuno all'interno dell'abitazione. Gli inquilini avevano lasciato la porta aperta, pertanto insieme all'avvocato Alessandra Croci, custode del manufatto, abbiamo chiamato i Carabinieri e successivamente siamo entrati.

L'immobile risulta occupato dalla signora

3.2. Esistenza contratti di locazione



Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa. Contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate in data 18.02.2019, durata dal 09.02.2019 al 08.02.2023, prot. di ricezione registrato prima della trascrizione del pignoramento (19.07.2022) **(all. n. 7)**.
Nel contratto è stato locato anche il solaio.

4 PROVENIENZA (Atto di compravendita all. n. 6)

4.1. Attuali proprietari

4.2. _____ di piena proprietà ciascuno dell'immobile in Pioltello Foglio 9 Particella 203 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 10/11/2005 Numero di repertorio _____ de in Milano, trascritto il 18/11/2005 _____ da potere di _____ Nata il 13/04/1967 a PIOLTELLO (MI) Codice fiscale _____

4.3. Precedenti proprietari

4.4. _____ l'immobile era pervenuto per atto di vendita Notaio Francesco Lacchi del 14/12/1992 _____ trascritto il 16/12/1992 ai nn. _____

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. n. - 2 - 2.1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo alla data del 21.07.2022 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. n. 2 - 2.1)**) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno.

- **Misure Penali**

Nessuno.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno.

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

Nessuno.

Eventuali note: Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

IPOTECA VOLONTARIA



ISCRIZIONE del **18/11/2005** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 10/11/2005 Numero di repertorio Sede MILANO A favore di

(Domicilio ipote-

cario eletto contro

Codice fiscale

Codice fiscale

capitale€ 124.000,00 Totale € 248.000,00 Durata 30 anni.

Grava su Pioltello Foglio 9, Particella 203, Sub. 3.

• **Pignoramenti**

PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE del **19/07/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/07/2022 Numero di repertorio emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Sede MILANO A favore di Sede MILANO Codice fiscale (Richiedente:)

contro

Nato

Gra-

va su Pioltello Foglio 9, Particella 203, Sub. 3.

Altre trascrizioni

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Porzione di solaio non inserito nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella planimetria catastale e pertanto non è stato incluso nella stima. Riferimento atto di compravendita (all. n. 6).

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Condominio Belfiore con sede in Via alla Stazione n. 12 – Pioltello, Frazione di Limite che ha fornito le informazioni che seguono **(all. n. 8 – 8.1)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non fornito.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 1.200,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.400,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile per € 6.935,01.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

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 even-



tuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pioltello e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione (all. n. 10 - Tav. Piano delle Regole – Classificazione del territorio).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Ambito consolidato intensivo.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. n. 8 – 8.1)

- Nessuna. L'ufficio preposto del comune di Pioltello non ha ancora reperito nessun documento. **Si evidenzia che la planimetria catastale identificata con il n. 0062827, prof. n. 348, risale come data di presentazione al 04.05.1962.**

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Gli abusi consistono in eliminazione di porzioni di parete tra soggiorno/pranzo e angolo cottura (abuso sanabile), eliminazione del disimpegno delimitato da una porta di accesso tra camera e soggiorno/pranzo e angolo cottura (abuso non sanabile in quanto il bagno non è disimpegnato – rif. Regolamento Locale d'Igiene Titolo III – Regione Lombardia), creazione di un ripostiglio in quota nel disimpegno (abuso sanabile).

Pertanto bisognerà, presentare una pratica edilizia in comune di Pioltello - CIAL o Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017 con relativo aggiornamento catastale.

Costi stimati:

La suddetta pratica compresa di oblazione, parcella professionale di un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di Euro 2.400,00 oltre accessori di legge.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme come nel punto precedente, inoltre in planimetria catastale è stato segnalato graficamente un balcone che non esiste (**all. n. 4**).

Costi stimati:



Aggiornamento catastale/grafico, parcella professionale di un tecnico abilitato, ha un costo indicativo di Euro 600,00 oltre accessori di legge e diritti di segreteria.

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 dalla 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.	54,0	100%	54,0
		54,0 mq. lordi		54,0 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.

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) – 1° semestre 2022 – Pioltello - Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Valore mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.850 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,7 al mq / prezzo max. 6 al mq (Euro/mq x mese)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2° semestre 2022

valore di compravendita prezzo min. 1.290 / prezzo max. 1.845 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 3.98 al mq / prezzo max. 6,73 (Euro/mq/anno)



eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Monocale in via ALLA STAZIONE, 18 - Seggiano, Pioltello 95.000 € 50 mq/ 1° piano con ascensore Garage/pasto auto compreso

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	54,0	€ 1.300,00	€ 70.200,00
				€ 70.200,00

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.

• VALORE LOTTO 001	€ 70.200,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.510,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
Spese insolite condominio	-€ 2.400,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 61.290,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 49.032,00

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.



Il canone di locazione utilizzato si ritiene congruo in base alle caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Porzione di solaio (rif. Atto di compravendita) non inserito nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella planimetria catastale e pertanto non è stato incluso nella stima.

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco 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: 28.01.2023

L'Esperto Nominato
Arch. Anna Teresa Ritacco

ALLEGATI

1 - Documentazione fotografica;



- 2 - 2.1 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Estratto di mappa;
- 6 - Atto di provenienza;
- 7 - Contratto di locazione;
- 8 - 8.1 - Documento spese insolute condominio;
- 9 - 9.1 - Richiesta atti di fabbrica - Comune di Pioltello (MI);
- 10 - Tavola PGT.

