

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 53/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CHIEFFO IDAMARIA**

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pioltello (MI), via Alessandrini Emilio n. 2



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### APPARTAMENTO

Bene in Pioltello (MI), via Alessandrini N. 2

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 6, particella 78, subalterno 9

### Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, alla presenza dell'Avv. Panetti Massimo, in qualità di Custode Giudiziario, effettuato in data 20/12/2023, e nel corso del quale è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento staggito ed alla cantina di pertinenza, l'immobile risultava occupato dal Sig. ██████████, quale Esecutato nella Procedura in oggetto, e dalla sua famiglia.

### Contratti di locazione in essere

NO.

L'Ufficio territoriale di Gorgonzola della Agenzia delle Entrate in risposta alla istanza inviata dallo scrivente in data 16/11/2023, con prot. 352164, tesa alla ricerca di eventuali contratti di locazione in essere, ha comunicato che da interrogazione effettuata in A.T., a nome dei soggetti eseguiti nella procedura in oggetto non risultano contratti di locazione attivi.

(Allegato 8)

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 148.000,00

da occupato: non ricorre il caso.

**LOTTO 001**  
(Appartamento con cantina)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

**APPARTAMENTO**

Nel Comune di Pioltello (MI) in via Alessandrini Emilio n. 2, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da una prima anticamera che funge anche da ingresso, un ripostiglio, un soggiorno e una cucina abitabile con balcone a livello, una seconda anticamera, tre camere da letto di cui una comunicante con un piccolo balconcino, ed un bagno, con annessa cantina al piano seminterrato.

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

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di proprietà di:

- [REDACTED], proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$ ,

- [REDACTED], proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$ ,

coniugati tra di loro ed in regime di comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue:**

Intestati:

- [REDACTED], proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$ ,

- [REDACTED], proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$ ,

coniugati tra di loro ed in regime di comunione legale dei beni tra loro.

Visura catastale storica, allegato 3,

Estratto di mappa, allegato 2,

Planimetria catastale, allegato 4.

**APPARTAMENTO**

dati identificativi: **fg. 6 part. 78 sub. 9**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 5, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 99 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 96 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 671,39

Indirizzo: via ALESSANDRINI EMILIO n. 2, piano 2 – S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2019 Pratica n. MI0365302 in atti dal 04/11/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 105492.1/2019)

#### 1.4. Coerenze

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi (appartamento n. 10), vano scala e pianerottolo comuni, e, a chiudere, cortile comune.

- della cantina: altra cantina di proprietà di terzi (cantina n. 10), corridoio comune, locale comune, altra cantina di proprietà di terzi (cantina n. 12).

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

NO

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di PIOLTELLO

Fascia/zona: semiperiferica, a traffico locale con parcheggi sufficienti – Frazione di Seggiano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo Hakuna Matata a circa 550 m, Scuola Materna Statale De Amicis a 260 m circa, Scuola Primaria via Galilei a 400 m circa, Scuola Istituto Professionale Macchia-velli a circa 2100 m, Ufficio Postale a circa 1000 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di circa 950 – 1400 m, Farmacia Centrale a circa 450 m, Supermercato Unes a circa 800 m, Ospedale Uboldo a circa 4,2 Km, Municipio a circa 1,2 km.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria "Pioltello-Limito" a circa 1,0 km; Autobus Z402 a circa 800 m.

Collegamento alla rete autostradale: innesto con la Tangenziale Est a circa 6 Km.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, costruito negli anni 1981 – 1983, dotato di discreti spazi interni adibiti a verde.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: muratura con intonaco colorato;
- accesso condominiale: portoncino in metallo con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti di marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: assente;

condizioni generali dello stabile: quasi discrete; si precisa in merito che il fabbricato di cui fa parte l'unità pignorata è stato oggetto dei lavori di manutenzione di "efficientamento energetico" in forza di CILA SUPERBONUS, ma che, alla data del sopralluogo, risultavano ancora non completamente ultimati.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### APPARTAMENTO

In Comune di Pioltello (MI), in via Alessandrini Emilio 2, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da una prima anticamera che funge anche da ingresso, un ripostiglio, un soggiorno e una cucina abitabile con balcone a livello, una seconda anticamera, tre camere da letto di cui una comunicante con un piccolo balconcino, ed un bagno, con annessa cantina al piano seminterrato.

#### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno fino ad altezza della porta ed in cucina fino ad altezza circa dei pensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo monocottura;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro più tapparelle;
- porta d'accesso: in legno tamburata;
- porte interne: di legno tamburate cieche ed impiallacciate in noce Tanganica ad eccezione della porta del bagno che risulta in legno tamburata con vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia murale a gas installata nella cucina e radiatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata nella cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet, e doccia;
- impianto di condizionamento: non è funzionante in quanto è stata smantellata l'unità di alimentazione dell'impianto, ovvero la moto-condensante esterna; sono presenti in alcuni locali le unità interne di termoventilazione che risultano però obsolete;
- altezza dei locali: le altezze interne misurate dei locali variano da 2,68 m a 2,69 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficientemente mantenuto.

#### Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera
- pavimento: in battuto di cemento rivestito da piastrelle di ceramiche;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

### 2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato ad uso residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione, si affaccia all'angolo tra la via Alessandrini Emilio e la via Leonardo Da Vinci, è inserito in un complesso immobiliare costituito da sei corpi di fabbrica ognuno di 5 piani oltre il terreno nonché da due corpi di boxes interrati, con annesso aree scoperte, il tutto costituente un unico complesso condominiale con accesso dal civico n. 2 di via Alessandrini; si precisa che i due edifici aderenti, costruiti sul mappale 78, sono contraddistinti dalla lettera E e F e con i nn. 1 e 2 e che il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata è contraddistinto con la lettera E e il n. 1.

Il complesso di cui sopra è situato nella Frazione di Seggiano in zona semi periferica di Pioltello a poca distanza dalla trafficata via Pordenone che la collega da una parte con la strada Padana Superiore e dall'altra con la tangenziale che si innesta a pochi chilometri con la Tangenziale Est di Milano.

La zona è lambita da strade di discreta percorribilità con un sufficiente numero di parcheggi

per lo più riservata ai residenti e presenta caratteristiche prevalentemente residenziali con fabbricati di civile abitazione edificati a partire dagli anni '60 / '70.

Nelle immediate vicinanze sono ubicati il Parco Giochi Pubblici ed il Parco Anna Frank che rappresentano un sufficiente polmone.

Dal fabbricato, a circa 1,2 km di distanza, sono raggiungibili gli uffici comunali e nel raggio di circa 500 - 900 m sono presenti i servizi utili per la vita della comunità e dove è possibile fruire di filiali bancarie di primari istituti di credito, di negozi di diversa tipologia merceologica, di un supermercato, dell'ufficio postale, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, e dell'Istituto Professionale Macchiavelli.

A circa 1 km è ubicata la strada Padana Superiore che attraversa il Comune in direzione ovest-est a forte flusso veicolare giornaliero, ed a circa 4,2 km è presente l'Ospedale Ubolde.

Il Comune fruisce di una propria stazione ferroviaria "Piofello-Limito" che dista circa 1 km dall'immobile in oggetto e che è servito anche dalla linea del bus Z402 la cui fermata dista circa 800 m.

Piofello dista in linea d'aria dal centro di Milano circa 11 km, ed è ubicato nelle vicinanze dei Comuni di Cernusco sul Naviglio (circa 3 km), di Segrate (circa 2 km), di Vimodrone (circa 3,5 km) e di Peschiera Borromeo (circa 7,5 km).

## 2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica Codice identificativo 1517500050216, registrato il 11/10/2016, valido fino al 11/10/2026, classe Energetica "F" con fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di 112.35 kWh/m<sup>2</sup>a.

Allegato 7

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assenti.

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, alla presenza dell'Avv. Panetti Massimo, in qualità di Custode Giudiziario, effettuato in data 20/12/2023, e nel corso del quale è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento staggito ed alla cantina di pertinenza, l'immobile risultava occupato dal Sig. [REDACTED], quale Esecutato nella Procedura in oggetto, e dalla sua famiglia.

## 3.2. Esistenza contratti di locazione

NO.

L'Ufficio territoriale di Gorgonzola della Agenzia delle Entrate in risposta alla istanza inviata dallo scrivente in data 16/11/2023, con Prot. 352164, tesa alla ricerca di eventuali contratti di locazione in essere, ha comunicato che da interrogazione effettuata in A.T., a nome dei soggetti eseguiti nella procedura in oggetto non risultano contratti di locazione attivi.

(Allegato 8)

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED], proprietaria per la quota di ½,
- [REDACTED], proprietario per la quota di ½,

In forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] rep. N. [REDACTED] 3, **trascritto** a Milano 2 in data [REDACTED] n. [REDACTED].

Tra i beni immobili oggetto del suddetto atto di compravendita è compreso l'appartamento in oggetto che è identificato al NCEU di Pioltello al foglio 6, mappale 78, subalterno 9.

Bene pervenuto da:

- [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di comunione legale,
- [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di comunione legale.  
(Allegato 2)

### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio l'immobile in oggetto risultava di proprietà come segue.

1°)

#### ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

Intestatari:

- [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE,
- [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE,

in forza di atto di acquisto in data 13/10/1987 (**ANTE VENTENNIO**), rep. n. 13932, in autentica Notaio [REDACTED] **trascritto il** [REDACTED] **ai n.ri** [REDACTED].

**Bene proveniente da:** [REDACTED] che **ha ceduto l'unità immobiliare in proprietà superficaria** per tutta la durata della concessione (90 anni) per il prezzo di Lire 43.000.000 (il prezzo comprende l'acquisto dell'appartamento staggito più un box che non fa parte della Procedura Esecutiva)

**Nota bene:** il C.I.M.E.P. (**Consorzio Intercomunale Milanese Edilizia Popolare**) ha concesso alla [REDACTED] ai sensi art. 35 – 7° comma della Legge n. 865 del 22/10/1971, **il diritto dell'area** sulla quale è stato realizzato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva; si precisa che **la durata della concessione venne fissata in anni 90** a partire dalla data di stipulazione della predetta convenzione per atto Notaio [REDACTED] ⇒ quale venne espressamente riconosciuto che **gli emicci realizzandi** dalla Cooperativa sull'area di cui sopra **sarebbero stati di esclusiva proprietà della Cooperativa medesima e suoi aventi causa per tutta la durata della concessione e che gli stessi sarebbero divenuti automaticamente di proprietà dell'ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna, alla scadenza della concessione;**

2°)

#### ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ DELL'AREA

**Intestatari:**

- [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE,

- [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE,

in forza di atto di acquisto in data 12/12/2003 n. 10534/4403 di repertorio del notaio [REDACTED] -  
derivante da ATTO TRA VIVI CONVENZIONE EDILIZIA, trascritto a Milano il [REDACTED] in  
data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Elena Barbi in Sesto San Giovanni, iscritta nel Collegio Notarile di Milano, alla data del 24/02/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate, alla data del 16/10/2023 e del 12/12/2023 si evince:

(allegato 6)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
-
- **Misure Penali**  
-
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
-
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**  
**ipoteca volontaria** iscritta il **29/11/2019** ai nn. **149147/28898** derivante da atto a garanzia di mutuo **fondiario** a rogito Notaio CHIANESE IACOPO in data **28/11/2019** rep. 28/11/2019, **a favore di** [REDACTED], **contro** [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 In regime di comunione legale, **e contro** [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 In regime di comunione legale,  
Importo ipoteca € 229.500,00 di cui € 153.000,00 di capitale, durata 25 anni.

**Grava** sull'appartamento in oggetto che è identificato al NCEU di Pioltello al foglio 6, mappale 78, subalterno 9 ed anche sul box che non fa parte della Procedura Esecutiva in oggetto e che è identificato al NCEU di Pioltello al foglio 6, mappale 546, subalterno 32.

**Ipoteca giudiziale** -

Ipoteca legale -

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 19/12/2022 rep. 10472, trascritto il 09/02/2023 ai nn. 17189/11476,

contro AZ

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, a favore di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

**Grava** sull'appartamento in oggetto che è identificato al NCEU di Pioltello al foglio 6, mappale 78, subalterno 9

• **Altre trascrizioni**

-

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo STUDIO GIUFFRIDA ADELINA AMMINISTRAZIONE STABILI in Via Adua 37 – Cernusco sui Naviglio (MI) tel. 02/36545523, che ha fornito le informazione che seguono.

(allegato 14)

Millesimi di proprietà: **8,06**

Millesimi di riscaldamento: NO (il riscaldamento dell'unità staggita è autonomo).

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023.

Le spese ordinarie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata ammontano a: Euro **1.525,00**.

Le spese condominiali insolute con riferimento all'unità immobiliare pignorata (posizione debitoria per il bene in oggetto) **in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente**, ammontano a Euro: **10.187,24**.

**L'importo totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute** con riferimento all'unità immobiliare pignorata, ammonta a Euro: **18.753,09**.

Predisposizione della **certificazione idoneità statica (CIS): NO**, come comunicato dall'Amministratrice del Condominio.

Esistenza di **problematiche di tipo strutturale: NO**, come comunicato dall'Amministratrice del Condominio.

Esistenza di **procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: NO**, come comunicato dall'Amministratrice del Condominio.

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.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

-

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

SI; si segnala comunque che la fruibilità del bagno dovrebbe essere adattata nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso residenziale, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è avvenuta negli anni 1981-1983.

Il fabbricato risulta azionato da vigente PGT in "ARCI - Ambito residenziale consolidato intensivo" ed è stato realizzato secondo le prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda al Cap. 7.2.

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

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 37/80** rilasciata in data **01/07/1980** alla Impresa [REDACTED], per la realizzazione di n. 6 edifici di 5 piani fuori terra e di 2 autorimesse, ad uso civile abitazione (Allegato 11)
- Con riferimento alla **VARIANTE n. 151/82 del 04/04/1983**, di cui lo scrivente ha richiesto la visita al Comune di Pioltello, citata sia nel titolo di provenienza che nel certificato di Abitabilità (Allegato 13) e nella istanza della Abitabilità (Allegato 12), **si segnala che la suddetta Variante**, in base all'Accesso agli Atti effettuato dallo scrivente, non è risultata presente nella documentazione reperita dal Comune di Pioltello e sottoposta per visione allo scrivente; la mancanza di documentazione relativa alla Variante ed ai disegni di progetto è stata verificata durante l'Accesso agli Atti anche dal [REDACTED] dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello; in merito il [REDACTED] ha precisato che avrebbero provveduto ad effettuare una ulteriore ricerca presso l'Archivio; in data 09/01/2024 il comune di Pioltello ha comunicato allo scrivente letteralmente che **"agli atti dell'archivio, nella Concessione Edilizia n. 151/82, è stato reperito solo l'elaborato n. 26 e che gli altri elaborati non erano presenti all'interno della pratica edilizia"** Allegato 15 (si precisa che l'elaborato n. 26, di cui all'allegato n. 12 accluso alla presente perizia, rappresenta unicamente lo schema planimetrico degli edifici di cui è parte l'edificio nel quale è ubicata l'unità pignorata e non contiene alcuna rappresentazione grafica del piano secondo dove è ubicato l'appartamento in oggetto).
- **Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/Abitabilità**  
DICHIARAZIONE di ABITABILITÀ rilasciata in data 07/11/1983 con riferimento alle Pratiche Edilizie 37/80 e 151/80.  
(Allegato 13)

### EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

SI

In merito alla verifica se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss.L. 178/2020", si è verificato in base ai titoli di provenienza ed al titolo originario di legittimazione dell'immobile che, con riferimento all'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, il C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese Edilizia Popolare) ha concesso alla COOPERATIVA [REDACTED] ai sensi art. 35 - 7° comma della Legge n. 865 del 22/10/1971, **il diritto dell'area**; si precisa che **la durata della concessione venne fissata in anni 90** a partire dalla data di stipulazione della predetta convenzione per atto Notaio De Vincenzo in data 09/12/1980, rep. 650/200, nel quale venne espressamente riconosciuto che **gli edifici realizzandi** dalla Cooperativa sull'area di cui sopra **sarebbero stati di esclusiva proprietà della Cooperativa**

**medesima e suoi aventi causa per tutta la durata della concessione e che gli stessi sarebbero divenuti automaticamente di proprietà dell'ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna, alla scadenza della concessione.**

Si evidenzia altresì che gli aventi causa, che hanno poi alienato l'unità immobiliare agli attuali soggetti Esecutati, acquistarono la **PROPRIETÀ DELL'AREA** in forza di atto di acquisto in data 12/12/2003 n. 10534/4403 di repertorio del notaio dott. Alessandro De Cieco, derivante da ATTO TRA VIVI CONVENZIONE EDILIZIA, trascritto a Milano 2 in data 09/01/2004 ai nn. 2573/1473.

In merito si evidenzia quanto segue:

- Con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo", all'art. 31 è stata offerta, ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese in comparto Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 865/1971 e la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate per la cessione della proprietà con i vincoli condizionanti il libero godimento degli immobili stessi, ai sensi dell'art. 35, Legge 865/1971, con una nuova convenzione (trasformazione e/o affrancazione vincoli).

- Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si diventa proprietari, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile comprese le aree di pertinenza per cui l'alloggio potrà essere venduto con la piena disponibilità dell'area su cui insiste.

- Si ricorda, infatti, che il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà, proprio perché dopo 90 anni il terreno su cui è costruito ritorna nella piena disponibilità del Comune, insieme alla proprietà del fabbricato.

- La rimozione dei vincoli del prezzo di alienazione e del canone di locazione, inoltre, permetterà di vendere o locare l'alloggio al valore corrente di mercato.

Si allega trascrizione dell'atto di acquisto della proprietà dell'area derivante da CONVENZIONE EDILIZIA a rogito del notaio dott. Alessandro De Cieco stipulato in data 12/12/2003 n. 10534/4403

(Allegato 6)

Si allega inoltre la **Convenzione stipulata in data 09/12/1984** tra IL COMUNE DI PIOLTELLO, IL C.I.M.E.P. E LA COOP. XXXXXXXXXX

(Allegato 10)

**Si segnala** che il fabbricato di cui fa parte l'unità pignorata è stato oggetto dei lavori di manutenzione e di "efficientamento energetico" in forza di CILA SUPERBONUS, ma che alla data del sopralluogo i suddetti lavori risultavano ancora non completamente ultimati.

## 7.2. Conformità edilizia:

**Dato che la VARIANTE n. 151/82 del 04/04/1983 non è risultata reperibile**, come sopra meglio dettagliato nel Capitolo 7.1 della presente, lo scrivente può solo riferirsi alla CONCESSIONE EDILIZIA N. 37/80 che invece è stato possibile visionare e di cui si allega copia (Allegato 11).

**Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme al disegno di progetto** della CONCESSIONE EDILIZIA N. 37/80 depositata presso l'archivio del Comune di Pioltello.

### Le difformità consistono in:

- il ripostiglio nello stato di fatto risulta di dimensioni più piccole rispetto a quanto rappresentato sul disegno di progetto;
- nello stato di fatto non risulta esistente la spalletta di parete dell'anticamera d'ingresso rappresentata sul disegno di progetto e delimitante un armadio a muro;
- sulla parete divisoria tra le due camere da letto indicate sul disegno progetto con le lettere L1 ed L2 sono rappresentati due armadi a muro sfalsati e contrapposti che nello stato di fatto non esistono;
- si segnala che nella camera da letto indicata sul disegno di progetto con la lettera L1 è stato realizzato, in prossimità della porta d'ingresso, un piccolo soppalco in quota

Si segnala che la planimetria catastale risultanti agli atti non risulta allineata con il disegno di progetto della C.E. 37/80.

Pertanto, stante la situazione sopra descritta, lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia dell'appartamento in oggetto.**

Considerando inoltre le difformità, sopra evidenziate, tra lo stato di fatto ed il disegno di progetto della CONCESSIONE EDILIZIA N. 37/80, si ritiene che **per legittimare lo stato di fatto dell'immobile sarà necessario consultare l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello affinché quest'ultimo fornisca indicazioni in merito alla eventuale pratica edilizia da predisporre per legittimare dal punto di vista edilizio l'immobile in oggetto.**

Pertanto, stante la situazione sopra esposta, si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello per definire la eventuale pratica edilizia tesa a legittimare dal punto di vista edilizio-urbanistico lo stato di fatto dell'immobile.

**Costi stimati: € 2.500,00**, preventivando un costo medio professionale di € 1.500,00 per la redazione della pratica edilizia ed un'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale che è consuetudine valutare, come previsto dalle vigenti normative, in € 1.000,00.

Si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

### 7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento, in generale, corrisponde alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

- si segnala che nella camera da letto indicata sul disegno progetto con la lettera L1 è stato realizzato, in prossimità della porta d'ingresso, un piccolo soppalco in quota.

Si evidenzia che le altezze interne dei locali misurate variano da 2,68 m a 2,69 m circa e che l'altezza interna indicata sulla planimetria catastale è pari a 2,70 m.

In base a quanto segnalato e dopo avere regolarizzato l'immobile dal punto di vista edilizio come indicato nel Cap. 7.2, si consiglia un aggiornamento della planimetria catastale per migliore identificazione della unità.

Costi stimati: € 500,00.

## 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, 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:

## APPARTAMENTO

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda   | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|--------------|--------|--------------------------|
| appartamento | mq.  | 94,0         | 100%   | 94,0                     |
| balconi      | mq.  | 11,0         | 35%    | 3,9                      |
| cantina      | mq.  | 8,0          | 25%    | 2,0                      |
|              |      | <b>113,0</b> |        | <b>99,9</b>              |
|              |      | mq. lordi    |        | mq. commerciali          |

## 9 STIMA

## 9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Pioltello

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.650 (Euro/mq)

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

**Borsino Immobiliare**

- Quotazioni Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo Euro 1.496 - Valore massimo Euro 1.613 - Valore massimo Euro 1.729

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq.    | Valore Complessivo  |
|-------------|------------------------------|------------------------|---------------|---------------------|
| Abitazione  | A3                           | 99,9                   | € 1.700,00    | € 169.830,00        |
|             |                              |                        | <b>TOTALE</b> | <b>€ 169.830,00</b> |

## 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

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>VALORE LOTTO 001</b>   | <b>€ 169.830,00</b> |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :  | -€ 8.491,50         |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - Indicative:                               | -€ 3.000,00         |
| Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio (l'unità non fa parte di un regolamento di condominio) | -€ 10.187,24        |
| Decurtazione per stato occupativo:<br>non risultano registrati contratti di locazione   | € 0,00              |

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b> | <b>€ 148.151,26</b> |
| arrotondato  | <b>€ 148.000,00</b> |

**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.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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: 19/01/2024

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Visura catastale storica
- 4) Planimetria catastale
- 5) Estratto di mappa
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) APE Certificazione energetica
- 8) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di insussistenza di contratti di locazione
- 9) Planimetria PI\_2 Attuazione PEEP
- 10) Convenzione CIMEP - Comune Pioltello
- 11) Concessione Edilizia n. 37-1980
- 12) Istanza Abitabilità Pratica Edilizia n. 151-82
- 13) Dichiarazione di Abitabilità del 07-11-1983
- 14) Spese condominiali insolute
- 15) Dichiarazione del Comune di Pioltello di irreperibilità della Pratica Edilizia n. 151/82
- 16) Documentazione fotografica

