

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 12/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Maria BURZA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in PIOLTELLO (MI)

Piazza Garibaldi n. 22



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo Unico – appartamento con solaio

Bene in PIOLTELLO (MI), Piazza Garibaldi n. 22

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **9**, particella **197**, subalterno **12**.

Stato occupativo

Corpo U: occupato al sopralluogo.

Contratti di locazione in essere

Esiste contratto di locazione con data NON antecedente al pignoramento.

Si valuta LIBERO al decreto di trasferimento

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 54.000,00

LOTTO unico

(Appartamento ad uso abitazione)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pioltello (MI) Piazza Garibaldi n. 22, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo e composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, servizio igienico ed un balcone. Completa la proprietà il vano di solaio posto al piano quinto (sottotetto).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile del sig. _____ nato a _____, il _____, C.F. _____, di stato "libero" al momento dell'atto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestati:

1) _____, nato in _____ il _____, C.F. _____,

Proprietà per 1/1

dati identificativi: fg. 9 - part. 197 - sub. 12

categoria: A/3

classe: 3

consistenza: 4 vani

superficie catastale totale: 59 mq; totale escluse aree scoperte: 58 mq

Indirizzo: Piazza Garibaldi Giuseppe n. 22, Piano 3 - 5.

Si precisa che l'immobile identificato al foglio 9, p.lla 197, sub. 12, ha origine dalla soppressione dell'immobile denunciato con protocollo n. 59002 del 1976.

1.4. Coerenze

dell'appartamento:

nord: scala e pianerottolo comuni;

est: altra proprietà;

sud: Piazza Garibaldi;

ovest: Piazza Garibaldi.

del solaio:

nord: altra proprietà;

est: via Monza;

sud: altra proprietà;

ovest: corridoio comune.

Si precisa che le coerenze del solaio si riportano dalla planimetria catastale, non avendo potuto verificare la corretta posizione del solaio di proprietà.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta correttamente identificato sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Pioltello (MI)

Fascia/zona: Centrale/Centro, San Francesco, Mantegna

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: Chiesa Parrocchiale della Beata Vergine Assunta a circa 300m, Stadio comunale e piscina pubblica a circa 400m, supermercato a circa 300m.

Principali collegamenti pubblici: autobus Z402 ad una distanza di circa 10 m, stazione ferroviaria "Pioltello-Limito" ad una distanza di circa 300 m.

Collegamento alla rete autostradale: bretella Cassanese - Rivoltana / SP 121 ad una distanza di circa 1 km, uscita A/58 ad una distanza di circa 10 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento in oggetto è stato realizzato nei primi anni sessanta dello scorso secolo.

Esso è composto da 5 piani fuori terra, oltre al piano al sottotetto.

- struttura: in cemento armato dal piano fondazioni alla copertura;
- solai: laterizio e cemento armato;
- facciate esterne: intonacate color mattone;
- copertura: doppia falda inclinata;
- accesso: portone in ferro e vetro;
- ascensore: NON presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: parti interne: sufficienti; facciate esterne: mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico posta al piano terzo, composta da ingresso, servizio igienico, sala, cucina, camera da letto ed un balcone. Presente inoltre una porzione di solaio posto al piano quinto-sottotetto.

Appartamento:

- Esposizione: ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite con piastrelle di ceramica nel servizio igienico (fino ad H. 2,40 m circa) ed in cucina (H. 2,20 m circa);
- pavimenti: piastrelle di ceramica; ubicazione: tutto l'appartamento;
- infissi esterni: alluminio con doppio vetro;
- oscuranti: tapparelle avvolgibili in pvc;
- accesso: porta blindata;
- porte interne: legno tamburato e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa oppure in alluminio;
- imp. allarme: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente dalla stessa caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, piatto doccia e lavatrice;
- altezza dei locali: circa 3,00 m.
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

Solaio:

Non è stato possibile individuare correttamente il solaio di proprietà:

- l'occupante non era al corrente della sua posizione;
- sulla planimetria catastale non è identificato in maniera univoca;
- le coerenze riportate sull'atto di compravendita non lo identificano in maniera univoca;
- inoltre si è provveduto a visionare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari anche l'atto di compravendita precedente (rep. 318 del 14 02 1978 per notaio Soresi) ma anche in questo atto il solaio non è identificato né sono presenti allegati grafici.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova in località "Limite" facente parte del comune di Pioltello, nella provincia est di Milano. La distanza dal centro di Milano è di circa 15 km. Il comune di Pioltello risulta ben collegato sia con l'A51 che con l'A58. In particolare Piazza Garibaldi è molto comoda non solo per i collegamenti autostradali ma anche per la vicinanza alla stazione ferroviaria.

2.5. Certificazioni energetiche

Da visura al CEER Lombardia NON risulta essere presente alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevate.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08/05/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato, si è rilevato che l'immobile risultava essere occupato dal sig. _____, che abita l'appartamento insieme alla moglie ed alle due figlie minori, come meglio specificato nella relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare che il proprietario, in riferimento all'immobile oggetto del presente pignoramento, risulta quale dante causa nel contratto di locazione ad uso abitativo n. 24220 serie 3T, stipulato il 02/09/2023 e registrato il 27/09/2023 (**all. 3**).

La durata della locazione è pattuita in anni quattro, a partire dal 02/09/2023 fino al 01/09/2027; esso si intenderà rinnovato nel caso in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, c.1, della L n. 431/98, almeno sei mesi prima della scadenza.

Il corrispettivo annuo è concordato in € 6.000,00.

La data del contratto **NON è anteriore al pignoramento** per cui l'immobile in oggetto si ritiene "libero al decreto di trasferimento".

4 PROVENIENZA (*all.4*)

4.1. Attuale proprietà

- dal 08/07/2004 ad oggi

_____, nato a _____ il _____, C.F. _____

Piena proprietà per la quota di 1/1,

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Luca Zona in data 08/07/2004, rep. n. 12884 raccolta n. 6488, registrato a Milano 3 in data 14/07/2004 al n. 8250, Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15/07/2004 ai nn. 104108/52941.

4.2. Precedenti proprietà (ante ventennio)

- dal 14/02/1978 al 15/07/2004

_____, nato a _____ () il _____, C.F. _____,

_____, nata a _____ il _____, C.F. _____,

piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,

in forza di compravendita in autentica Notaio Dott. Leonardo Soresi in data 14/02/1978 rep. n. 318, registrato a Monza il 01/03/1978 al n. 3607 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10/03/1978 ai nn. 13663/12000.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dal certificato ipotecario, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla 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. 5**)) alla data del 09/11/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

- **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 iscritta il 15/07/2004 ai nn. reg. gen. **104109** reg. part. **24333**,

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario a rogito notaio ZONA Luca (Milano) in data 08/07/2004 n. rep. 12885/6489.

Importo ipoteca € 240.000,00, di cui € 120.000,00 di capitale.

Durata: anni 25.

a favore di:

- Soggetto n. 1

_____, sede: _____, CF: _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1

_____,
Sesso __, Nato il _____ in _____, CF: _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su

Unità negoziale n. 1

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Pioltello (MI) identificato al Foglio **9** – p.lla **197** – sub. **12**, abitazione di tipo economico A/3 in Piazza Giuseppe Garibaldi n. 22 - piano 3-5.

- **Pignoramenti**

Pignoramento, atto giudiziario rep. 33696 del 14/12/2022, trascritto il 25/01/2023 ai nn. reg. gen. **9390** reg. part. **6036**,

in favore:

Soggetto n. 1

_____, sede: _____, CF: _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1

_____,
Sesso __, Nato il _____ in _____, CF: _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su

Unità negoziale n. 1

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Pioltello (MI) identificato al Foglio **9** – p.lla **197** – sub. **12**, abitazione di tipo economico A/3 in Piazza Giuseppe Garibaldi n. 22 - piano 3-5.

- **Altre trascrizioni**

nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 49,07/1000.

L'immobile è amministrato dal geom. Patrizio Balzano, che ha fornito le informazioni che seguono:

6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione va dal 01/06/2023 al 31/05/2024.

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2023/2024:

- spese di proprietà € 264,47;
- spese di gestione € 158,22;
- totale spese ordinarie annuali: € 423,29.

Non ci sono oneri a carico per quanto riguarda l'anno 2022-2023.

- esistenza ed andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oppure alle parti comuni: non rilevati;
- eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

Si veda l'*allegato n. 6*.

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

Non rilevate.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto è posta al piano terzo ed il fabbricato non è dotato di impianto ascensore. L'immobile NON risulta accessibile ai soggetti diversamente abili, né facilmente adattabile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967, più precisamente nei primi anni sessanta del 1900.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Pioltello in "Zona esistente prevalentemente residenziale", e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Licenza Edilizia n. 129/61 del 02/03/1962 rilasciata dal Comune di Pioltello, in seguito alla richiesta da parte di "Quartiere Residenziale Limite - CASA VIOLA" del 01/12/1961 in cui si richiede l'autorizzazione a costruire un fabbricato di civile abitazione, appunto individuato sui grafici con il nome "VIOLA" (**all. 7**);
- E' presente "Autorizzazione di Abitabilità di Edifici" n. 129/61 del 19 novembre 1962.

7.2 Conformità edilizia e regolarizzazione

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo con il grafico allegato al titolo autorizzativo, la sottoscritta riporta due rilevanze:

- L'appartamento come progettato nella licenza edilizia risulta avere una superficie complessiva lievemente più ampia di quanto sia stato effettivamente realizzato. Per questo motivo le quote interne degli ambienti risultano essere lievemente difformi. Visto che la differenza rilevata risulta essere inferiore al 2% ed essendo questa una tolleranza accettabile dal punto di vista normativo, non si valuta come irregolarità.
- L'accesso alla cucina era stato progettato dal corridoio. In fase di sopralluogo si è rilevato che in realtà avviene dalla sala. Non avendo rilevato l'esistenza di alcuna pratica edilizia che autorizzi lo spostamento dell'accesso alla cucina, viene valutata come irregolarità edilizia. Trattandosi di opere interne di manutenzione straordinaria, esse sono regolarizzabili con una C.I.L.A. in sanatoria per un costo di circa € **2.000,00** (di cui € 1.000,00 per il tecnico incaricato e € 1.000,00 per la sanzione amministrativa).

7.3 Conformità catastale e regolarizzazione

Al sopralluogo l'appartamento risultava NON conforme.

La difformità consiste in:

- Accesso alla cucina dalla sala e non dal corridoio.

Essa è regolarizzabile mediante:

presentazione di aggiornamento catastale tramite presentazione alla sezione Territorio dell'Agenzia delle Entrate di DOCFA.

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 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.	52,0	100%	52,0
balcone	mq.	3,5	30%	1,1
solaio h > 1,5 m	mq.	3,5	25%	0,9
		59,0		53,9
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 del bene.

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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 1° semestre 2023

Provincia: Milano

Comune: Pioltello

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

Codice zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 1.200,00 / max. 1.650,00 (Euro/mq)

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/3	53,9	€ 1.100,00	€ 59.290,00
				€ 59.290,00

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 unico	€ 59.290,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.964,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese condominiali insolute	€ 0,00
<hr/>	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 53.825,50
arrotondato	€ 54.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni OCCUPATO - non ricorre il caso

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

Si omette poiché non esistono contratti opponibili alla procedura.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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: 15/11/2023

I'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 4) Atto di provenienza.
- 5) Ispezione ipotecaria.
- 6) Situazione oneri condominiali.
- 7) Edilizia.