

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

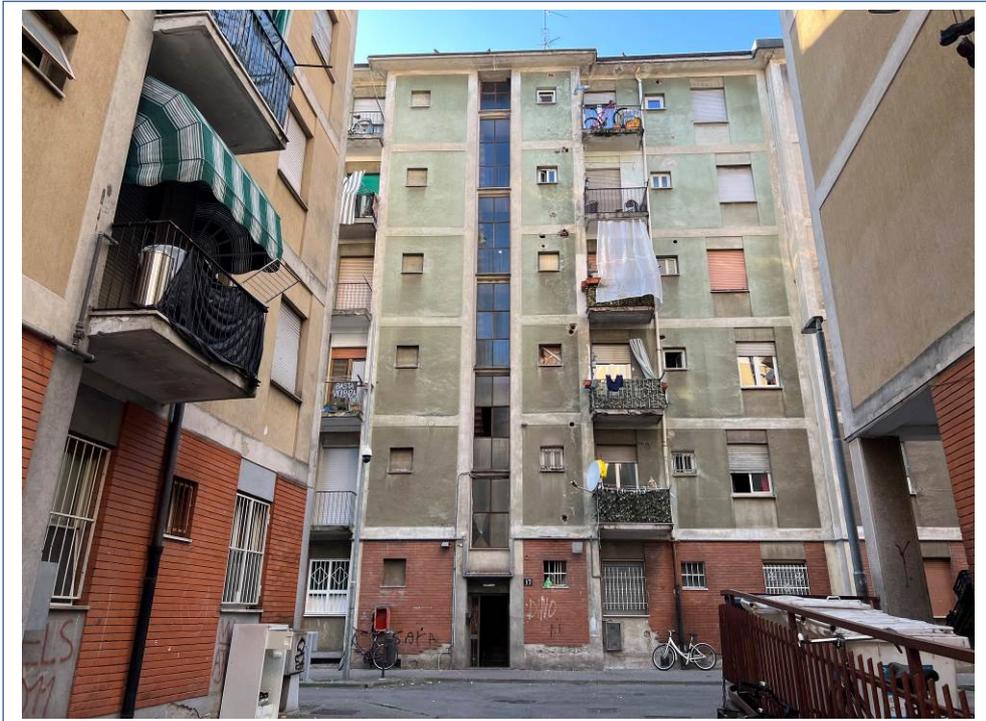
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1379/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pioltello (Mi)
Frazione Limito - Piazza Giuseppe Garibaldi n. 17



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Pioltello (Mi) Piazza Garibaldi Giuseppe n. 17

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 199, subalterno 17

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dal figlio del debitore, il sig. XXXXXXXXXXXX (come da verbale di accesso del Custode Giudiziario).

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari (non debitori)

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 31.000,00

da occupato: € -----

LOTTO 001

(Appartamento e vano di solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **appartamento** sito al piano quarto, composto da soggiorno/letto, cucina (incluso disimpegno) e bagno, con annesso **vano di solaio** sito al piano sesto-sottotetto, nel condominio denominato "Condominio Tuberose"; è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dell'intero stabile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

XXXXXXXXXXXX nato a Chernivisi (Ucraina) il 13.08.1972 CF: XXXXXXXXXXXX, all'atto dell'acquisto coniugato in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXXXXXX nata a Chernivisi (Ucraina) il 07.03.1979; dalla documentazione anagrafica reperita in data 30.01.2023, il debitore risulta coniugato con la sig.ra XXXXXXXXXXXX a Tarasivtsi (Ucraina) il 06.11.2001, la quale però non risulta iscritta nella famiglia anagrafica del debitore – **quota di 1/1 di proprietà**.

Eventuali comproprietari (non debitori):

Nessuno

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

Intestati: **XXXXXXXXXXXX** Proprietà **per 1/1**

dati identificativi: **fg. 9, part. 199, sub. 17**

dati classamento: Categoria A3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale: totale 35 mq. e totale escluse aree scoperte 35 mq., Rendita € 185,92

indirizzo: Piazza Garibaldi Giuseppe n. 17 piano 4-6

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 21/09/2016 Pratica n. MI0487122 in atti dal 21/09/2016 variazione toponomastica d'ufficio (n. 195260.1/2016);

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione del 13/06/2005 Pratica n. MI0460277 in atti dal 13/06/2005 variazione classamenti incoerenti (n. 86558.1/2005);

- Variazione del 02/07/2004 Pratica n. MI0451278 in atti dal 02/07/2004 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 54254.1/2004);

- Istrumento (atto pubblico) del 24/01/1996 Pratica n. 891589 in atti dal 12/10/2001 vendita (n. 365588.1/1996);

- Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- dell'appartamento: altra proprietà sub. 18, parti comuni vano scale, altra proprietà sub. 16, cortile interno mapp. 294;
- del solaio: altra proprietà, Via Garibaldi, altro Condominio mapp. 203, passaggio comune.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Pioltello è un Comune della Città Metropolitana di Milano, con una superficie di 13 kmq. per una popolazione di circa 36.000 abitanti, situato a circa 6 km ad est del capoluogo lombardo, nel territorio della Martesana; la città di Pioltello confina con i comuni di Cernusco sul Naviglio, Peschiera Borromeo, Rodano, Segrate e Vimodrone; il territorio comunale, che ha una conformazione a striscia lunga e stretta, con una larghezza est-ovest di un paio di chilometri, è formato dalle frazioni di Rugacesio, San Felice, Seggiano, Malaspina e Limite (dove si trova l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare), quest'ultimo un comune indipendente fino al 1870 quando, fondendosi con Pioltello, si è trasformato in un quartiere povero e degradato che si estende nella parte sud-est.

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.

Servizi offerti dalla zona: nel Comune sono presenti alcuni istituti di istruzione scolastica, tra cui scuole dell'infanzia (quattro statali e quattro paritarie), scuole primarie (sei statali), scuole secondarie di I grado (due statali), scuole secondarie di II grado (quattro statali) e un Centro Territoriale Permanente statale multietnico e multiculturale, tra cui due Istituti Comprensivi statali, che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di I grado, e un Istituto Superiore statale, che raggruppa più scuole secondarie di II grado; il territorio comunale presenta ancora oggi grandi superfici agricole e a verde, che lo distaccano da Milano e Segrate e l'avvicinano ai Comuni della Martesana, di cui fa geograficamente parte, e si presenta come la "città dei tre parchi", ossia il Parco delle Cascine, di interesse sovracomunale, il Parco di Trezzanese, con la Villa Invernizzi, ed il Bosco della Besozza, di proprietà comunale e sul quale sta sorgendo una delle foreste urbane finanziate dalla Regione Lombardia; dal punto di vista socio-culturale sono presenti il Civico Istituto Musicale "Giacomo Puccini", la Biblioteca Comunale "Alessandro Manzoni", facente parte del Sistema bibliotecario CUBI, il Centro Civico di Limite, il Teatro Schuster, il Centro Diurno Disabili C.D.D. "Don Carrera", il Polo Culturale della Martesana, la M.A.F. Fonderia d'Arte e il cinema Multisala UCI Cinemas; dal punto di vista delle attività sportive sono presenti una piscina comunale, un centro tennis comunale, oltre a numerosi impianti e società/associazioni sportive (palestre, campi da calcio e calcetto, judo, atletica, volley, basket ecc.); dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività, quali banche (cinque filiali), farmacie (dieci), parafarmacie (due), negozi al dettaglio, supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub, oltre che diversi centri commerciali sulle strade provinciali/statali limitrofe.

Principali collegamenti pubblici: nelle vicinanze dell'immobile è presente la stazione ferroviaria di Pioltello-Limito, sul tronco comune alle linee Milano-Bergamo e Milano-Venezia, servita anche dai convogli del servizio ferroviario suburbano di Milano delle linee S5 (Varese - Milano - Treviglio) ed S6 (Novara - Milano - Treviglio), che incrociano la Metropolitana Milanese lungo la linea M1 (colore rosso) nelle stazioni di Porta Venezia e Rho Fiera, lungo la linea M2 (colore verde) e M5 (colore viola) nella stazione di Porta Garibaldi e lungo la linea M3 (colore giallo) nella stazione di Repubblica; è inoltre servita da treni regionali Milano-Brescia e da treni RegioExpress Milano - Brescia - Verona e Bergamo - Milano; il territorio comunale è servito anche da altri mezzi pubblici di superficie, tra cui la linea interurbana n. 965, che collega Pioltello con la stazione Loreto della linea M1 della Metropolitana Milanese, la linea extraurbana Z402, che collega Pioltello con i comuni limitrofi di Cernusco S/N e Segrate, e la linea Z409, che collega Limito con i comuni limitrofi di Rodano e Segrate; un treno navetta, inaugurato nel 2003, collega Pioltello con Greco e l'Università di Milano Bicocca.

Collegamento alla rete autostradale: il comune di Pioltello è compreso tra la SP ex SS 11 Padana Superiore (a nord, proveniente da Vimodrone) e la SP 14 Rivoltana (a sud, che collega Pioltello con l'Idroscalo di Milano e l'aeroporto di Linate) ed è tagliato dalla SP 103 Cassanese (proveniente da Segrate); tutte portano a svicoli dell'autostrada A51 Tangenziale Est di Milano e due di esse anche a svincoli dell'autostrada A58 Tangenziale Est Esterna di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Edificio, denominato "Condominio Tuberose", di sei piani fuori terra, oltre piano sottotetto, risalente agli anni '60 del secolo scorso:

- struttura: pilastri in c.a. e muratura in laterizio;
- facciate: con rivestimento in piastrelle di colore mattone (piano terra) e intonaco civile per esterni tinteggiato di colore verde (piani superiori); fasce verticali e marcapiani di colore grigio;
- accesso: portone in ferro verniciato di colore grigio e vetro;
- scala interna: scala rettilinea in c.a. con rivestimento con lastre di marmo colore grigio; pianerottoli in marmette di graniglia colore marrone;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Appartamento sito al piano quarto, composto da soggiorno/letto, cucina (incluso disimpegno) e bagno:

- esposizione: singola;
- pareti: tinteggiate di colore verde acqua o bianco o rivestite in ceramica nel locale bagno e nel locale cucina ad h. 1.60 m. circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali; in piastrelle antigelive sul balcone;
- infissi esterni: in alluminio e vetro singolo con finitura argentata; protezione con avvolgibili in pvc di colore verde; parapetti in ferro verniciato di colore nero;
- porta d'accesso: non blindata;

- porte interne: in legno di colore bianco con riquadro in vetro e apertura a battente (presente solo nel locale bagno);
- imp. citofonico: presente – funzionamento non verificato;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo a radiatori, con caldaia a gas – Marca Beretta Modello Mynute presente nel locale cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas — Marca Beretta Modello Mynute presente nel locale cucina;
- imp. gas: presente – contatore sul balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c. e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto di allarme: non presente;
- altezza dei locali: h. 3,00 m.;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

Vano di solaio al piano sesto-sottotetto.

- Pareti: in muratura;
- Plafone: travi e travetti in legno e tegole;
- pavimento: battuto di cemento;
- porta d'accesso: non presente;
- imp. elettrico: non verificato;
- condizioni: pessime.

2.4. Breve descrizione della zona

Periferica a traffico moderato con parcheggi sufficienti nelle zone limitrofe.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcun Attestato di Certificazione Energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcun Certificato di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcun certificato di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo, effettuato in data 08.02.2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni alla presenza del Custode Giudiziario, l'Avv. Carlo Bossi, e della sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Malinvka (Ucraina) il 21.02.1999 e residente a Seggiano di Pioltello – Via Brasile n. 7, quest'ultima dichiarava di essere la fidanzata del figlio dell'esecutato, il sig. XXXXXXXXXXXX nato a Chernivtsi (Ucraina) il 03.09.1995, occupante l'immobile pignorato e ivi residente (**all. 7b**); dalla documentazione anagrafica reperita, nell'immobile risultano però residenti anche il debitore, il sig. XXXXXXXXXXXX, e un altro figlio minore (**all. 7a**).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (**all. 8**).

4 PROVENIENZA (all. 9)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXX nato a Chernivisi (Ucraina) il 13.08.1972 CF: XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Giorgio Mantelli, Notaio in Milano, in data 15.09.2005 Repertorio n. 212043 Raccolta n. 19728, registrato all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio di Milano 4 il 21.09.2005 al n. 13434 Serie 1T e trascritto a Milano 2 il 22.09.2005 al Reg. Gen. n. 137832 e Reg. Part. n. 71683.

L'esperto fa presente che dal suddetto atto di compravendita risulta che l'immobile è stato acquistato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Chernivisi (Ucraina) il 07.03.1979

L'esperto fa presente che dal suddetto atto di compravendita risulta che con atto in autentica Dott. Giorgio Mantelli, Notaio in Milano, Rep. n. 211996 del 08.09.2005 prima firma e Rep. n. 212031 del 13.09.2005 seconda firma, è stato rettificato il sub. 17 dell'appartamento oggetto di vendita, in quanto per errore risultava essere venduto ai sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, mentre il subalterno esatto di proprietà di questi ultimi è il sub. 16.

A/c del Sig.:

XXXXXXXXXXXX nato a Poggio Imperiale (FG) il 11.02.1936 CF: XXXXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXXXX nato a Poggio Imperiale (FG) il 11.02.1936 CF: XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di scrittura privata in autentica Dott. Giovan Giuseppe Sessa, Notaio in Cesano Maderno, in data 04.06.1970 Repertorio n. 4568, registrata a Desio il 11.06.1970 al n. 3144 e trascritta a Milano 2 con nota in data 20.06.1970 al Reg. Gen. n. 39106 e Reg. Part. n. 29534.
- XXXXXXXXXXXX con sede in Milano CF: XXXXXXXXXXXX.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, alla data del 17/02/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano **(all. 10)** alla data del 17/01/2023 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**

Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 22.09.2005 al Reg. Gen. n. 137831 e Reg. Part. n. 36166 derivante da concessione a garanzia di contratto di mutuo a rogito Dott. Giorgio Mantelli, Notaio in Milano, in data 15.09.2005 Repertorio n. 212042 Raccolta n. 19727, registrato all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio di Milano 4 il 21.09.2005 al n. 13433 Serie 1T

a favore di XXXXXXXXXXXX, con sede in Roma – Viale Umberto Tupini n. 180 CF e P.iva: XXXXXXXXXXXX

a carico di XXXXXXXXXXXX nato a Chernivisi (Ucraina) il 13.08.1972 CF: XXXXXXXXXXXX (parte mutuataria) e XXXXXXXXXXXX nato a Poggio Imperiale (FG) il 11.02.1936 CF: XXXXXXXXXXXX (parte terza datrice di ipoteca)

Importo ipoteca € 210.000,00 di cui € 105.000,00 di capitale (durata 30 anni)

Grava per la quota dell'intero del bene.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 01.02.2022 Repertorio n. 2065 trascritto il 17.02.2022 al Reg. Gen. n. 19404 e Reg. Part. n. 13127

contro **XXXXXXXXXXXX** nato a Chernivisi (Ucraina) il 13.08.1972 CF: XXXXXXXXXXXX

in favore di **XXXXXXXXXXXX** con sede a Roma – Via Carucci n. 131 CF e P.iva: XXXXXXXXXXXX, per il tramite del suo procuratore **XXXXXXXXXXXX** (denominazione assunta da **XXXXXXXXXXXX**) con sede in Verona – Viale dell'Agricoltura n. 7 CF: XXXXXXXXXXXX P.iva XXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Orizio (CF: RZOMRC66D24B157Y) – importo pignoramento € 78.116,21

Grava per la quota dell'intero del bene.

- **Altre trascrizioni**

L'esperto fa presente che le seguenti trascrizioni sono riferite ad altro immobile (sub. 16), in quanto nell'atto di provenienza del debitore, e come anche si evince anche dalla visura storica, risulta che con atto in autentica Dott. Giorgio Mantelli, Notaio in Milano, Rep. n. 211996 del 08.09.2005 prima firma e Rep. n. 212031 del 13.09.2005 seconda firma, è stato rettificato il sub. 17 dell'appartamento oggetto di vendita, in quanto per errore risultava essere venduto ai sig.ri **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX**, mentre il subalterno esatto di proprietà di questi ultimi è il sub. 16.

Trascrizione del 31.10.1996 al Reg. Gen. n. 83440 e Reg. Part. n. 54518 derivante da atto di donazione accettata a firma Dott. Leonardo Soresi in data 08.10.1996 Repertorio n. 66955 – doc. successivo correlato Trascrizione n. 2009 del 12/01/2006.

Trascrizione del 14.10.1998 al Reg. Gen. n. 80624 e Reg. Part. n. 58010 derivante da atto di donazione accettata a firma Dott. Leonardo Soresi in data 30.09.1998 Repertorio n. 69952 – doc. successivo correlato Trascrizione n. 99793 del 30/11/2018.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo **XXXXXXXXXXXX** con sede in Segrate (Mi) – Via Edmondo De Amicis n. 31 Tel. **XXXXXXXXXXXX**, e-mail: **XXXXXXXXXXXX** che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 11**).

Millesimi di proprietà degli immobili pignorati (appartamento e vano di solaio): 29,91/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 Gennaio al 31 Dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo 2021: € 400,00 c.ca

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2022: € 400,00 c.ca (non ancora approvato)

Totale spese condominiali ordinarie non pagate alla data della perizia: € 6.152,32

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno in corso e anno precedente): € 800,00 c.ca

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 10.05.2022 gravanti sull'immobile per € 400,00 (rata scaduta il 10.06.2022)

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno – l'Amministratore condominiale dichiarava che il Regolamento di Condominio non è esistente.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate in quanto sono presenti: un gradino per accedere all'atrio di ingresso dell'edificio, una rampa di scale priva di ascensore per accedere all'appartamento al piano quarto, all'interno del quale il locale bagno non è accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 pedana, n. 1 servoscale (dal piano terra al piano quarto), oltre che per l'adattabilità del locale bagno nell'appartamento è pari a € 10.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di compravendita del 15.09.2005 risulta che, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica, la costruzione relativa all'unità immobiliare oggetto della procedura è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente non sono state apportate alla stessa modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi o concessionari.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Pioltello in ambito:

Aree urbanizzate – tessuto urbano – tessuto prevalentemente residenziale (residenza media edifici oltre tre piani)

Zona B1 – parti di territorio totalmente edificate, senza residuo di edificabilità.

Classi sensibilità paesaggistica: sensibilità alta – ambito di criticità e degrado.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli ambientali: nessuno.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Pioltello rilasciava Autorizzazione di Abitabilità del 17.02.1961 per costruzione di un edificio urbano in Limite – Piazza Garibaldi "Casa Tuberosa".

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: a seguito dell'Autorizzazione di Abitabilità del 17.02.1961, l'immobile non ha subito modificazioni dal punto di vista delle prescrizioni urbanistiche.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

- Nulla Osta del 21.02.1960 per l'esecuzione di opere edili: realizzazione di n. 2 fabbricati denominati "Tuberosa" e "Camelia" in Limite – Piazza Garibaldi;
- Autorizzazione di Abitabilità del 17.02.1961 per costruzione di un edificio urbano in Limite – Piazza Garibaldi "Casa Tuberosa".

7.2. Conformità edilizia

A seguito della richiesta di accesso atti del 20.03.2023, il Comune di Pioltello inviava solamente la documentazione di cui al punto 7.1, priva di planimetrie, in quanto irreperibili, come dichiarato telefonicamente in data 02.05.2023 dalla XXXXXXXXXXXX dell'Ufficio Tecnico.

A seguito del rilievo effettuato durante il sopralluogo, sulla base dell'unica planimetria reperita, ossia quella catastale, l'esperto ha potuto accertare che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali sono verificati, eccetto quelli del locale cucina, e che l'immobile non risulta conforme al Regolamento Locale di Igiene del Comune di Pioltello, per le seguenti motivazioni:

- il locale bagno deve avere accesso da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone (Capitolo 4 Paragrafo H Art. 3.4.71), pertanto dovrà essere realizzata la parete con relativa porta a chiusura del locale cucina, così che siano verificati anche i rapporti aeroilluminanti dello stesso, e dovrà essere fornita e posata la porta del locale soggiorno/letto;

- il locale wc dovrà essere dotato di bidet.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione pratica edilizia in sanatoria.

Costi stimati: € 2.500,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 02.07.2004.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

- le due pareti con porta, tra il locale cucina ed il locale disimpegno, sono state demolite;

- il locale soggiorno/letto è privo di porta;

- il locale bagno è privo di bidet e presenta un soppalco sopra porta.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale, con contestuale rettifica del numero civico (indicato erroneamente n. 11 anziché n. 17).

Costi stimati: € 300,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del 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
PIANO QUARTO				
appartamento	mq.	33,17	100%	33,17
balcone	mq.	2,27	30%	0,68
PIANO SESTO SOTTOTETTO				
vano di solaio	mq.	7,89	30%	2,37
		43,3		36,2
		mq. lordi		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 (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Pioltello

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

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.500,00 (Euro/mq)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Pioltello

Zona: Periferia

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita prezzo min. 600,00 / prezzo max. 900,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con balcone (piano quarto) e vano di solaio (piano sesto sottotetto).	A3	36,2	€ 1.100,00	€ 39.820,00
				€ 39.820,00

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	€ 39.820,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.991,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.800,00
Spese condominiali ordinarie scadute e insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente	-€ 800,00
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	-€ 3.000,00
- ripristino pareti con porta locale cucina/disimpegno	
- fornitura e posa porta locale soggiorno/letto	
- sistemazione locale bagno per inserimento bidet	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 31.229,00
arrotondato	€ 31.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso	€ 0,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato a mezzo PEC copia al Creditore Procedente e a mezzo posta ordinaria al debitore esecutato **(all. 14)**.

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: 02.05.2023

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3) Visura storica
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria catastale
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7a) Documentazione anagrafica debitore
- 7b) Informazioni relative al sopralluogo e all'occupante l'immobile
- 8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9) Atto di provenienza
- 10) Ispezione ipotecaria
- 11) Informazioni condominiali
- 12a) Richiesta visura pratiche edilizie
- 12b) Pratiche edilizie reperite
- 13a) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 13b) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 14) Attestazione di invio alle parti della perizia