

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: **Sig.** [REDACTED]  
**Sig.ra** [REDACTED]

N° Gen. Rep. **857/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/03/2019 ore 13:15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**  
Custode Giudiziario: **Avv. Maria Grazia Saia**

**RELAZIONE TECNICA**  
**ESTIMATIVA**  
**Lotto**  
**001**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
E-mail:  
Pec:

**Arch. Daniele Agostinelli**  
GSTDNL75B26F205N  
04758160966  
Via Tiraboschi 15 – 20135 Milano  
02 - 23166130  
-  
daniele@danieleagostinelli.it  
agostinelli.14623@oamilano.it

**Bene immobile sito nel  
Comune di Pioltello**

**Via Giambattista Tiepolo n° 1**

**Lotto: 001**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto A) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via e-mail all'Avv. Maria Grazia Saia (Custode) dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

**Punto B) del verbale di giuramento dell'Esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si  
b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si.

Il sottoscritto perito evidenzia che, come descritto più precisamente in seguito, durante il sopralluogo l'esecutato ha consentito l'accesso alla cantina della quale ha sempre avuto le chiavi e la disponibilità (probabilmente fin dall'acquisto dell'immobile) che risulta a fianco a quella indicata nell'atto di provenienza e rappresentata nella scheda catastale.

- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si.  
d. le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si

Si evidenzia che nel Certificato notarile sostitutivo, nella sezione descrivente gli estremi dell'atto di compravendita con il quale gli esecutati hanno acquisito l'immobile, è stato inserito erroneamente il nome [redacted] per indicare la Sig.ra [redacted] in luogo di [redacted]

- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si

Nel suddetto atto, descritto più precisamente in seguito, viene indicato che essi sono *"coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni"*.

- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si  
f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

**1) Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Pioltello (Milano) CAP 20096 Via Giambattista Tiepolo n°1.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]

Cod. Fiscale [redacted]

1/2 di [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
 proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
 proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Foglio 2, Particella 195 Sub 32, indirizzo Via Giambattista Tiepolo n. 1, piano 1-31, scala 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 63 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 61 mq, rendita € 351,19.

Derivante da: "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0485705 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 193858.1/2016)" ed in precedenza "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" (**Allegato 1**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,51 come indicato dall'Amministrazione condominiale e confermato dall'atto di provenienza con il quale gli esecutati hanno acquisito l'immobile.

Confini:

Appartamento: L'unità immobiliare confina a Nord con il cortile comune, ad Est con altra u.i.u., a Sud con altra u.i.u. e le parti comuni ed ad Ovest con il cortile comune.

Cantina (risultante dalla scheda catastale e non quella occupata in fatto): L'unità immobiliare confina a Nord con il cortile comune, ad Est con altra u.i.u., a Sud con le parti comuni ed ad Ovest con altra u.i.u. (la cantina occupata attualmente dagli esecutati).

Conformità catastale:

In seguito all'esecuzione del sopralluogo non sono state riscontrate particolari difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 2**). Lo scrivente perito, come anticipato, sottolinea che la cantina mostrata ed alla quale è stato possibile accedere, risulta a fianco (sulla sinistra guardando la porta di ingresso del locale) a quella risultante e rappresentata nella scheda catastale. Tale inversione si evince ed è confermata anche dalla documentazione fotografica allegata che mostra la porta di accesso alla cantina visitata adiacente ad una "risega" del muro ben identificabile sulla planimetria catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è sito in un'area adiacente al Centro del Comune di Pioltello che è posto ad Est del Comune di Milano; in particolare la zona è delimitata dalla Strada Statale SS11, dalla Strada Provinciale SP 121, dalla Nuova Cassanese e dalla Via San Francesco.

L'area confina con i Comuni di Segrate, Cernusco sul Naviglio e Vignate.

L'edificio è compreso in un'area centrale del Comune, caratterizzata da edifici in linea ed a torre, a densità medio-alta ed alti in media 9-10 piani fuori terra.

La Via Giambattista Tiepolo, seppur di carattere locale, rappresenta un asse viario di collegamento contraddistinta da traffico sostenuto.

La zona, prettamente residenziale, è caratterizzata dalla presenza di attività commerciali adiacenti e poste a breve distanza dall'edificio in oggetto (negozi, banche, farmacia, ristoranti, bar, supermercato etc.).

Caratteristiche zona: Centro.

Area urbanistica: residenziale a traffico medio con sufficiente dotazione di parcheggi a raso sulla strada.

Importanti centri limitrofi: Segrate, Cernusco sul Naviglio e Vignate.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Servizi pubblici: scuole, chiesa, impianti sportivi, parchi pubblici (i limitrofi Giardini Bonua,

Giardini Genesis Fumagalli, Giardini Ernesto Rossi, Parco Giochi Pubblico e Parco Pubblico).

Principali collegamenti pubblici: linea ferroviaria e Passante Ferroviario FS e Trenord (stazione Pioltello – Limoto), servizio automobilistico (Z 401 – Z402 – 965).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Il sottoscritto Esperto, unitamente al Custode dell'immobile (Avv. Saia), ha eseguito il sopralluogo presso l'unità immobiliare il giorno 23/11/2018.

Il Sig. [redacted] come riportato nel "Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia" richiesto al Comune di Pioltello (**Allegato 3**), è residente in detto Comune, Via Tiepolo Gian Battista 1 unitamente alle persone indicate in tale documento, non presenti al momento dell'accesso.

La Sig.ra [redacted] come desumibile dal "Certificato di residenza storico" (**Allegato 4**), è emigrata il 28/08/2010 nel Comune di [redacted]. L'appartamento, completamente arredato, è occupato da beni di proprietà dell'esecutato, della sua famiglia e delle persone ivi residenti.

Il perito, ottemperando all'incarico del Giudice, in data 24/10/2018, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Milano di verificare l'esistenza di contratti registrati con dante causa gli esecutati, relativamente all'immobile sito in Pioltello, Via G. Tiepolo 1 (**Allegato 5**).

Successivamente, via e-mail, l'Agenzia delle Entrate tramite Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Milano 2 - Segreteria del Direttore, rispondeva che:

*"Si comunica che a nome dei signori in oggetto, non risultano registrati contratti di locazione come dante causa."*

(**Allegato 6**).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non risultano.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, dell'atto di compravendita successivamente indicati e della documentazione reperita, non risultano altre limitazioni d'uso, pesi o vincoli ad eccezione di quanto contenuto nell'atto di provenienza e nel Regolamento di Condominio che si richiamano integralmente.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### (**Allegato 7**)

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di [redacted] con sede in Milano (C [redacted] contro Sig. [redacted] e Sig.ra [redacted] derivante da "1000 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO".
- Importo totale: € 238.380,00;
- Importo capitale: € 158.920,00;
- Tasso interesse annuo: 6,55%;
- Interessi: € -;
- Durata: 30 anni.

Iscritto a Milano 2 in data 25/07/2008 ai nn. 99428/24915.

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] con sede in Milano (MI)– C.F. [redacted] contro [redacted]

[redacted] trascritto a Milano 2 in data 22/05/2018 ai nn. 65341/43399.

Descrizione: Atto giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiali Giudiziari

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: 726 verbale di pignoramento immobili

I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 262,00 € di imposta.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Il sottoscritto Esperto dopo l'esecuzione del sopralluogo ha individuato l'Amministrazione condominiale [redacted] ed inviato lettera di richiesta di informazioni (**Allegato 8**) riguardo:

- l'eventuale posizione debitoria nei confronti del Condominio degli esecutati sia per l'anno in corso sia per l'anno solare precedente;
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie per le unità immobiliari oggetto di trattazione;
- il Regolamento di Condominio;
- l'Attestato di Prestazione Energetica;
- il Certificato di abitabilità/agibilità.

Lo [redacted] inviava risposta (**Allegato 9**) ai quesiti posti fornendo le seguenti informazioni:

"POSIZIONE DEBITORIA SIGG. [redacted]"

- Gestione ordinaria in corso 01/06/2018-31/05/2019: Euro 723,00.= (situazione al 31/01/2019)

- Gestione straordinaria "rimozione copertura in amianto" in corso 01/06/2018-31/05/2019: Euro 957,00.=

- Debito derivante da gestione ordinaria 01/06/2017-31/05/2018: Euro 1.804,35.=

AMMONTARE MEDIO DI SPESE CONDOMINIALI ANNUE (COMPRESIVA DI QUOTA DI RISCALDAMENTO):

Euro 1.500,00.= - 1.600,00.=. Il condominio è dotato di valvole termostatiche e contabilizzatori pertanto la voce variabile di "consumo volontario" dipende strettamente dalle abitudini di riscaldamento del singolo.

COPIA DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: allegata;

COPIA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: attualmente il condominio è in possesso di ACE con scadenza 29/10/2019 – a breve provvederemo al rinnovo;

COPIA CERTIFICATO DI AGIBILITA': non in mio possesso;

MILLESIMI DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO: 14,51".

L'Amministrazione condominiale, come appena anticipato, trasmetteva inoltre copia del Regolamento di Condominio (**Allegato 10**).

**Millesimi di proprietà:** 14,51 come indicato dall'Amministrazione condominiale e confermato dall'atto di provenienza con il quale gli esecutati hanno acquisito l'unità immobiliare.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** si confronti l'atto di compravendita (che si richiama integralmente) con il quale gli esecutati hanno acquistato l'immobile.

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia ed inviato dall'Amministrazione Condominiale (**Allegato 11**). Tale Attestato di Certificazione Energetica scadrà il 23/10/2019.

**Indice di prestazione energetica:** 191,7 kWh/m2a .

**Note Indice di prestazione energetica:** nessuna.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non risultano.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificate.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare oggetto di trattazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (MI) al Foglio 2 Particella 195 Sub 32.

**Titolare/Proprietario:** il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (MI) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) hanno acquisito l'immobile in forza di atto

anteriore al ventennio (atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] del 19/01/1983, trascritto a Milano 2 il 11/02/1983 ai nn.8919/7621).

Il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] sono stati proprietari fino al **21/07/2008** per la quota complessiva di 1/1 (1/2 ciascuno in regime di comunione legale).

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

[REDACTED] C.F. [REDACTED] hanno acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 21/07/2008, trascritto a Milano 2 il 25/07/2008 ai nn. 89427/89428/11

I Signori [REDACTED] e [REDACTED] sono stati proprietari, per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno), dal **21/07/2008 ad oggi**.

Si allega alla presente relazione l'atto di compravendita con il quale gli esecutati hanno acquistato l'immobile (**Allegato 12**) e tutte le note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà della sopradescritta unità immobiliare (**Allegato 13**).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Esperto, in data 17/10/2018 ha protocollato, presso l'Ufficio preposto del Comune di Pioltello (via Posta Elettronica Certificata) - PEC, richiesta di accesso agli atti relativa all'edificio ed all'unità immobiliare in oggetto. Con tale domanda si richiedevano i documenti concernenti il fabbricato ove è sito l'immobile pignorato, in particolare gli Atti di Fabbrica e le successive modifiche eventualmente attuate.

Successivamente l'Esperto veniva contattato dal Funzionario del sopracitato Ufficio al fine di visionare le pratiche richieste.

Dall'esame dei fascicoli edilizi presenti in detto archivio e consegnati allo scrivente perito (**Allegato 14**), relativi all'immobile di Via Tiepolo 1, risultano le seguenti pratiche:

- Pratica n.60/60 – Licenza edilizia.

Il tecnico consegnava allo scrivente perito il suddetto fascicolo nel quale erano contenuti gli elaborati progettuali, la licenza edilizia, i documenti correlati e l'"Autorizzazione di abitabilità di edifici" rilasciata dal Sindaco di Pioltello in data 23/06/1961.

Non erano presenti nell'incartamento ulteriori pratiche edilizie.

Non risultano protocollate richieste di sanatoria per opere eseguite abusivamente relative all'immobile oggetto di trattazione.

## 8. Conformità edilizia-urbanistica.

### Abitazioni di tipo economico [A/3]

Il sottoscritto Esperto, dopo aver analizzato la pratica edilizia sopraccitata, evidenzia che non sono state riscontrate particolari difformità rispetto allo stato di fatto per quanto riguarda l'appartamento mentre per la cantina (identificata sia nell'atto di provenienza che nel progetto comunale come n.32), si evidenzia (per la precisione) che tale locale sembrerebbe più corto in fatto (circa 2,55 m) rispetto al progetto depositato in Comune anche se non è espressamente indicata la quota in tale disegno.

Lo scrivente Professionista evidenzia nuovamente l'apparente scambio di cantina confermato anche dalle coerenze inserite nell'atto con il quale gli esecutati hanno acquisito l'immobile: "giardino comune verso la Via Mantegna, cantina interno 33, corridoio comune, cantina interno 31". Gli esecutati posseggono le chiavi non della cantina identificata al n.32 bensì quelle relative al n. 33" (si confronti la planimetria inserita nel fascicolo degli atti di fabbrica).

Tutto ciò premesso, l'immobile, edificato precedentemente al 01/09/1967, risulta conforme dal punto di vista edilizio urbanistico perché aderente allo stato di fatto e munito di regolare licenza edilizia ed "Autorizzazione di abitabilità".

Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Pioltello, è sita in:

- Area con "Residenza intensa- tessuto con edifici Pluripiano" (TAV. 1 del Piano delle Regole) – **(Allegato 15)**;
- Area con "Sensibilità paesaggistica bassa" (TAV. 5 del Piano delle Regole) – **(Allegato 16)**;
- Ambito urbanizzato di tipo "residenziale consolidato intensivo" (TAV. 7g del Piano delle Regole) – **(Allegato 17)**;

Dall'esame del P.G.T. non risultano particolari vincoli amministrativi, paesistici, storici od ambientali insistenti sull'edificio e sull'area.

<b>Descrizione: Abitazioni di tipo economico [A/3] di cui al punto A</b>
--

L'unità immobiliare è inserita in un edificio avente forma a "C" di n.9 piani fuori terra oltre a livello interrato e posizionato in una corte interna pavimentata in elementi autobloccanti in calcestruzzo vibrato di colore grigio sulla quale affaccia anche un ulteriore corpo di fabbrica adibito ad autorimessa.

Il complesso immobiliare è accessibile dalla Via Tiepolo attraverso un passo carraio (contrassegnato da pilastri in muratura bianca sormontati da sfere in cemento decorativo) ed un accesso pedonale coperto da pensilina in muratura a falde sorretta da un setto intonacato di colore bianco e da due sostegni in ferro colore nero che si armonizzano con la cancellata a disegno semplice (basata su muretto alto circa 50 cm intonacato e provvisto di copertina in marmo tipo Botticino colore bianco) sempre della stessa tinta. Sia il passo carraio che quello pedonale, nel basamento murario, sono rivestiti in lastre di pietra grigio scuro.

Le facciate dell'edificio sono in parte finite con riquadri di cemento colore marrone chiaro integrate da ampie superfici in klinker e fasce decorative poste in corrispondenza delle finestre oltre a zoccolatura in pietra (si confronti la documentazione fotografica).

I balconi, realizzati in calcestruzzo armato con frontalini rivestiti in rame colore marrone scuro e parapetto in ferro decorato dello stesso tono, sono provvisti di mantovana per tende esterne oscuranti "alla veneziana".

I serramenti dell'edificio erano probabilmente originariamente il legno tinto colore bianco contornati esternamente da davanzale, spalle e cappello in marmo bianco tipo Botticino.

L'Amministrazione condominiale, confermando quanto visibile in fatto e desumibile anche dalla documentazione fotografica che mostra il parapetto posato in corrispondenza del tetto,

ha comunicato allo scrivente Esperto che sono in corso i lavori di rimozione del manto di copertura in amianto.

Attraverso un portoncino in alluminio anodizzato colore argento, sormontato da soglia in Botticino bianco e vetrata in parte fissa ed in parte apribile (struttura in ferro colore nero) illuminante il corpo scale, si accede alle parti comuni interne. Tali aree sono costituite da scale rivestite in marmo bianco venato (pedata) e grigio venato (alzata e zoccolino), ingresso e pianerottoli pavimentati in marmo "alla palladiana" tipico dell'epoca di costruzione oltre a parapetto in ferro decorativo colore grigio chiaro.

La porta di ingresso all'unità immobiliare oggetto di trattazione (sita nella scala B) è in legno colore scuro mentre le pareti del vano scale, ad eccezione di quelle dell'area di ingresso rivestite in mosaico bianco lucido con forma tipo diamante, sono intonacate colore marroncino chiaro.

La cantina è accessibile dal cortile comune attraverso una rampa in autobloccanti, una porta in ferro colore marrone ed un corridoio condominiale disimpegnante le cantine, finito orizzontalmente (pavimento) e verticalmente (pareti) in cemento.

Per mezzo di porta in legno colore grigio chiaro si accede al vano cantina non provvisto di finestra, dotato di illuminazione, attraversato da tubazione condominiale e finito come il corridoio.

Come già ampiamente anticipato, il probabile scambio delle adiacenti cantine essendo l'esecutato in possesso delle chiavi del locale indicato come n.33 invece del n.32 risultante dall'atto di compravendita e dalla scheda catastale.

La suddetta costruzione e le sopradescritte parti comuni, complessivamente, versano in discreto stato di conservazione (si confronti la documentazione fotografica allegata).

L'immobile, sito al primo piano, è costituito da ingresso, cucina, soggiorno (attualmente utilizzato come camera da letto), bagno, camera, ripostiglio balcone oltre a cantina sita al livello seminterrato.

L'ingresso, pavimentato come tutto l'appartamento (ad eccezione del servizio igienico) in piastrelle rettangolari colore marroncino, disimpegna la cucina abitabile completamente arredata e fornita di piano cottura a gas e forno, lavello, lavatrice e caldaia a gas per la produzione di Acqua Calda Sanitaria marca Sylber che lo scrivente Esperto, vista la vetustà e l'attuale stato manutentivo della caldaia, raccomanda venga sottoposta ad attenta verifica e manutenzione anche dal punto di vista della rispondenza alle vigenti normative (con particolare riferimento alla canna di esalazione fumi). Il sopracitato locale è rivestito, fino ad H 160 cm circa, con piastrelle quadrate di colore bianco e per la superficie rimanente finito con intonaco bianco e fascia decorativa colorata.

Il precedentemente descritto disimpegno conduce al soggiorno che, attualmente utilizzato come camera, è caratterizzato dalla pavimentazione descritta e da pareti colore verde unitamente a fascia decorativa superiore. Attraverso la porta finestra di detto locale, si accede al terrazzino che, pavimentato in piastrelle rettangolari di gres rosso, ospita il contatore del gas.

Superando il ripostiglio di forma triangolare chiuso da una tenda, si arriva ad una camera singola arredata con armadi e letti a castello e finita con pareti gialle e fascia decorativa.

Il servizio igienico, di forma irregolare (trovandosi sull'angolo della costruzione), è dotato di vasca, lavabo e sanitari.

L'appartamento, la cui altezza risulta pari a 2.95 m, è dotato di impianto del gas ed elettrico versanti in scarso stato conservativo ed apparentemente sprovvisti di certificazioni che non sono state infatti reperite in Comune.

I serramenti esterni sono in alluminio doppio vetro di colore bianco con sistema di oscuramento a tapparelle con cassonetto interno probabilmente non isolato.

L'impianto di riscaldamento, come anticipato, è centralizzato con sistema di distribuzione a radiatori in ghisa provvisti di termovalvole e contabilizzatori di calore.

L'appartamento, nel complesso, risulta in appena sufficiente stato conservativo anche se versa in condizioni sostanzialmente originali rispetto all'epoca di costruzione.

Lo scrivente perito evidenzia che, al fine di dichiarare se l'unità immobiliare è attualmente accessibile ai disabili, sarà necessario verificare la rispondenza dell'ascensore alle vigenti normative. Se tale impianto non fosse a norma, sarebbe necessario installare un montascale,





**palladiana (bagno) - condizioni: sufficienti**

Plafoni materiale: **intonaco** - condizioni: **discrete**

Impianti:

Condizionamento **assente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **scarse**  
Certificazioni: non reperite.

Idrico tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **scarse**  
Certificazioni: non reperite.

Termico tipologia: **a radiatori**- condizioni: **sufficienti (radiatori)**  
Certificazioni: non reperite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	57,55	1,00	57,55
Balcone	Superficie lorda	3,57	0,3	1,07
Cantina	Superficie lorda	3,78	0,25	0,95
				59,57
<b>Totale (arrotondato)</b>				<b>60</b>

La superficie commerciale si ottiene considerando l'area totale dell'unità immobiliare comprendendo anche i muri perimetrali (calcolati al 100% se non confinano con altre unità o parti comuni ed al 50% in caso contrario) ed i divisori interni. Nel computo della superficie commerciale non devono essere incluse le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore ad 1,50 m.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata determinata sulla base di un rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo svolto in sito.

Il Sottoscritto Esperto evidenzia che, sulla base del più volte citato probabile scambio di cantina, il rilievo è stato svolto relativamente al locale nel quale è stato possibile accedere e non sulla cantina di pertinenza risultante dall'atto di provenienza e dalla scheda catastale. Dall'analisi dei progetti e delle planimetrie depositate in Comune, parrebbe che i locali oggetto di analisi siano all'incirca di pari superficie.

L'unità immobiliare, ampiamente descritta in precedenza, appartiene alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) e consiste in uno spazio residenziale sito al piano primo di edificio di nove piani fuori terra, ultracinquantennale, in discreto stato di conservazione e caratterizzato da una sufficiente dotazione impiantistica ma versante in appena sufficiente stato conservativo. Considerata la tipologia di immobile, la superficie commerciale, tutte le caratteristiche enunciate in precedenza e le indagini svolte, si ritiene congruo assegnare un valore pari a **1.400,00 €/mq** considerando una detrazione di circa il 10 % per le condizioni di manutenzione ed uso dell'immobile.

Arrotondabile a  
mq

60

60

**Accessori:** nessuno.

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9. Criterio di stima:

L'Esperto, come da incarico del G.E., nella determinazione del valore del bene, ha tenuto conto delle indicazioni offerte dall'art. 568 c.p.c. così come novellato dal D.L. 83/2015.

Al fine della valutazione dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico-comparativo, sulla base di prezzi di mercato noti, correnti nella località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di contrattazioni di cui si ha notizia. I valori immobiliari sono stati determinati attraverso un'indagine svolta nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima; a tale scopo è stata anche eseguita un'analisi dei listini prezzi editi da operatori pubblici e privati del mercato immobiliare oltre ad una ricerca effettuata sul sito delle aste giudiziarie del Tribunale competente. I valori così ottenuti, riferiti a prezzi reali di compravendita, sono stati corretti in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Il valore dell'unità immobiliare verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza sopra computata per i prezzi unitari di mercato correnti all'attualità, opportunamente rettificati per i motivi sopra esposti.

### 9. Fonti di informazione:

2 A mero titolo di riferimento sono state consultate le seguenti fonti:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- Osservatorio del mercato immobiliare -"Rilevazione dei prezzi degli immobili" – CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA E LODI. I prezzi di mercato rilevati nella zona del Comune di Pioltello e relativi ad:

a) "Appartamenti vecchi (impianti osoleti) o da ristrutturare" oscillano tra i 850,00 ed i 1.150,00 €/mq **(Allegato 18)**;

- Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente appartamenti siti nella zona "Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA" riporta dei valori compresi tra i 1.200,00 ed i 1.700,00 €/mq per "Abitazioni civili" versanti in uno "stato conservativo normale" **(Allegato 19)**;

Agenzie immobiliari presenti sul territorio interrogate riguardo appartamenti siti nella zona oggetto di analisi del Comune di Pioltello ed aree adiacenti.

**9. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	60	60	€ 84.000,00	€ 84.000,00
				€ 84.000,00	€ 84.000,00

**9. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito

-€ 4.200,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 3.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

- € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile, viste le caratteristiche sopraesposte, non è divisibile.

**9. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 76.800,00

Arrotondabile a:

€ 77.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (detrazione del 20%):

€ 61.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":

€ 77.000,00

L'unità immobiliare, secondo quanto rilevato e riportato nella sezione "Stato di possesso", risulta occupata dall'esecutato, dalla sua famiglia e probabilmente dalle persone descritte nel documento precedentemente citato, non presenti al momento dell'accesso.

L'abitazione risulta inoltre occupata da arredi e beni di proprietà probabilmente degli esecutati.

L'Esperto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia tecnica oltre a n. 20 allegati.

Milano, 05/02/2019

L'Esperto alla stima

**Arch. Daniele Agostinelli**

**ALLEGATI:**

- 1) Visura storica immobile ed estratto di mappa;
- 2) Scheda catastale relativa all'unità immobiliare;
- 3) Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato (Comune di Pioltello);
- 4) Certificato storico di residenza dell'esecutata (Comune di Pioltello);
- 5) Lettera richiesta informazioni relativa a contratti d'affitto registrati, inviata via PEC all'Agencia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano;
- 6) Risposta dell'Agencia delle Entrate;
- 7) Formalità relative all'unità immobiliare oggetto di esecuzione e pignoramento;
- 8) Lettera di richiesta informazioni inviata all'Amministrazione condominiale;
- 9) Risposta Amministrazione Condominiale;
- 10) Copia Regolamento di Condominio;
- 11) Copia Attestato di Certificazione Energetica – ACE;
- 12) Copia atto di compravendita unità immobiliare;
- 13) Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà dell'unità immobiliare;
- 14) Atti di fabbrica;
- 15) Estratto TAV. 1 – Piano delle Regole – P.G.T. del Comune di Pioltello;
- 16) Estratto TAV. 5 – Piano delle Regole – P.G.T. del Comune di Pioltello;
- 17) Estratto TAV. 7g – Piano delle Regole – P.G.T. del Comune di Pioltello;
- 18) Estratto Osservatorio del mercato immobiliare –“Rilevazione dei prezzi degli immobili” – Camera di Commercio di Milano Monza Brianza e Lodi;
- 19) Estratto Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agencia delle Entrate;
- 20) Documentazione fotografica.