

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 520/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in COMUNE PIOLTELLO (MI)

PIAZZA GARIBALDI GIUSEPPE n. 16

(appartamento con solaio)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Comune di PIOLTELLO (MI) – PIAZZA GARIBALDI GIUSEPPE n. 16 Piano 5-6

Categoria: **A4 [abitazioni di tipo POPOLARE]**

Dati Catastali: **Foglio 9 Particella 202 Subalterno 22**

Stato occupativo – LIBERO PER LA PROCEDURA

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 22/07/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. Paolo Venditti (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è occupato da diversi soggetti senza titolo.

Contratti di locazione in essere

Non presenti

Proprietario

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 43.260,00**

LOTTO UNICO

(appartamento con solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

nel Comune di PIOLTELLO, frazione Limito (MI), nel fabbricato denominato "Casa Mimosa", avente accesso da Piazza Garibaldi n. 16, appartamento al piano quinto, senza numero interno ma distinto dall'accesso dalla seconda porta a sinistra di chi giunge sul pianerottolo comune salendo le scale, costituito da due vani oltre servizi, con annesso un vano di solaio al piano sesto - sottotetto, anch'esso senza numero interno e non visionato (il proprietario non ha saputo indicare allo scrivente il solaio in oggetto). All'immobile sono ricompresi ogni accessorio, accessione, pertinenza, nonché ogni proporzionale diritto condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 C.C. e del vigente Regolamento di Condominio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile **identificato al Foglio 9 Particella 202 Subalterno 22** di proprietà:

Eventuali comproprietari:

nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Dati identificativi: **Foglio 9 Particella 202 Subalterno 22**

Dati classamento: Categoria **A/4**, Classe 3, Consistenza 4 vani

Rendita: Euro 299,55

Indirizzo: PIAZZA GARIBALDI GIUSEPPE n. 16 Piano 5-6

Dati di superficie:

Totale: 52 m2

Totale escluse aree scoperte: 51 m2

Dati derivanti da:

variazione toponomastica d'ufficio (n. 195327.1/2016) del 21/09/2016 Pratica n. MI0487189 in atti dal 21/09/2016. Precedentemente per variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; variazione classamenti incoerenti (n. 87358.1/2005) del 15/06/2005 Pratica n. MI0467543 in atti dal 15/06/2005; variazione nel

classamento (n. 43592.1/2002) del 20/09/2002 Pratica n. 705164 in atti dal 20/09/2002; variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 39016.1/2001) del 19/09/2001 Pratica n. 811145 in atti dal 19/09/2001; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Quanto all'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, cortile comune per due lati, altro appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune.

Quanto al solaio secondo la scheda catastale: cortile comune, solaio di proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso, altro solaio di proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

1.5. Note: nessuna

1.6. 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

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: attività commerciali al dettaglio, farmacia, banche, ecc..

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Limito

Si sottolinea però che il quartiere è considerato poco appetibile dagli agenti immobiliari per le condizioni di degrado in cui versa.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Il bene da peritare è porzione di un fabbricato, ad uso di civile abitazione, costruito anteriormente al 1 settembre 1967.

L'edificio è composto da sei piani fuori terra oltre al piano seminterrato e sottotetto.

L'immobile, di qualità economica, si presenta in modesto stato di mantenimento

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con soletta in laterocemento, tramezzature in mattoni forati. Il tipo di copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in coppi.
- facciate: intonacate a civile e tinteggiate colore beige chiaro tranne ella fascia al piano terra della facciata lato ingresso
- accesso: da vano scala comune;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: modeste

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Appartamento: composto da soggiorno/pranzo e piccola cucina per la zona giorno; camera matrimoniale e bagno con finestra, disimpegnati a livello catastale ma non di fatto, per la zona notte. L'immobile dispone di balcone con accesso da camera.

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle per bagno e cucina;
- pavimenti: ceramici;
- infissi esterni: in PVC doppio vetro protetti da avvolgibili in legno;
- porte interne: in legno tamburato; porta d'ingresso blindata
- imp. elettrico: sotto traccia (non è stato possibile verificare/certificare la messa a norma);
- imp. idrico: sottotraccia(non è stato possibile verificare/certificare la messa a norma);
- imp. termico: autonomo con termosifoni a parete e caldaia murale. Il funzionamento non è stato verificato.
- imp. di condizionamento: non presente.
- servizio igienico: unico bagno non finestrato con wc, lavabo, vasca e attacco lavatrice. Non a norma in quanto non disimpegnato.
- altezza dei locali: 300 cm
- condizioni generali dell'appartamento: modeste.

Solaio:

- accesso: da vano scala comune e spazio comune;

Come detto, il proprietario non è stato in grado di riconoscere il solaio peraltro, come da lui dichiarato, mai utilizzato.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in periferia del nucleo urbano del Comune di Pioltello in località Limito/Seggiano. la zona è sufficientemente servita da linee di mezzi pubblici di superficie stazione ferroviaria di Limito a 300 metri..

La zona è dotata, a meno di 2 km, di tutti i servizi alla residenza strutture sanitarie, farmacie, scuole, banche, supermercati.

Il quartiere è principalmente residenziale.

2.5. Certificazioni energetiche:

non presente

Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 22/07/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. Paolo Venditti (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è occupato da diversi soggetti senza titolo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere in data 22/07/2024. Con comunicazione pervenuta in data 06/08/2024 Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio di Gorgonzola con riferimento alla richiesta del 23/07/2024 prot. 232572, *si comunica che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 06/08/2024 non risultano registrati contratti di locazione per l'immobile indicato in oggetto.*

Si allega, in calce alla presente, comunicazione pervenuta. **(all.3)**

4 PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuali proprietari

In forza di atto di compravendita del 25 settembre 2001 a rogito del Notaio _____, Notaio con sede in Pioltello, numero Repertorio n.6273 e Raccolta n.2501, registrato a Milano DP II il 05/10/2001 al n. 1366 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 03/10/2001 ai numeri 104422/66409.

Si allega, in calce alla presente, copia dell'atto.

4.2. Precedenti proprietari

Diritto di: proprietà di 1/2 ciascuno

In forza di atto di vendita autenticato nelle firme dal Notaio _____ di Milano in data 5 novembre 1980, registrato a Milano il 24 novembre 1980 al n. 56476 Serie 2 e trascritto a Milano 2 in data 4 dicembre 1980 ai nn. 66985/53597

In forza di atti antecedenti al ventennio e per edificazione del bene oggetto di stima.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dottor _____, Notaio in Arcisate, alla data del 17/06/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo 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 22/07/2024 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**

Convenzione tra Comune di Pioltello e la soc. Quartiere Residenziale Limite "Quareli" in data 29/12/1958, per opere di urbanizzazione da eseguirsi prima del rilascio dell'agibilità dell'immobile ed entro il 1959. Si allega copia della presente convenzione nella documentazione comunale

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile a rogito del dott. _____ in data 09/03/2010 ai nn. di rep. 20284/10823 iscritta a Milano 2 in data 10/03/2010 ai numeri 29867/6518, a favore di

Immobile oggetto di pignoramento, identificato al foglio 9 mappale 202 sub. 16 del comune di Pioltello in piazza Garibaldi n.16.

Ipoteca iscritto per la somma totale € 154.500,00 di cui di capitale € 103.000,00 e per una durata di anni 25

- **Pignoramenti**

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 11/12/2012 ai numeri 121438/81713 a favore di

Immobile oggetto di pignoramento, identificato al foglio 9 mappale 202 sub. 16 del comune di Pioltello in piazza Garibaldi n.16. Sono oggetto di pignoramento tutti gli appartamenti facente parte del complesso condominiale.

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 05/06/2024 ai numeri 73959/53015 a favore

Immobile oggetto di pignoramento, identificato al foglio 9 mappale 202 sub. 16 del comune di Pioltello in piazza Garibaldi n.16.

Atto di pignoramento notificato in data 15.02.2024 al sig.
to di precetto per la complessiva somma di

at-
.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Al momento del sopralluogo non era presente indicazione della targhetta che identifica l'amministratore di condominio.

Da successive verifiche è emerso che il Condominio Mimosa è amministrato dal geom

Il sottoscritto ha provveduto a contattare e sollecitare l'invio della documentazione relativa al condominio con particolare attenzione alle spese insolute alla data della stima.

Ad oggi non sono pervenute indicazioni in merito.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa 1.500,00/1.800,00 € (stimato)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non pervenute

Cause in corso: si segnala che l'immobile, come le restanti unità immobiliari, sono oggetto di pignoramento da parte della società di distribuzione acqua.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile NON dispone di ascensore al servizio dei piani. Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione ai bagni, per adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

L'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di valutazione, Condominio Mimosa, è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Nello specifico con pratica edilizia presentata in data 28/12/1958 e relativa agibilità rilasciata in data 25/06/1960, che si allega alla presente.

Relativamente al condominio, in data 18/07/1984 prot. 20159, è stata presentata richiesta di autorizzazione per opere di straordinaria manutenzione di facciata, autorizzata in data 10/10/1981 (pratica n. 73/84).

In data 06/06/1986 è stata rilasciata autorizzazione n. 52/86 per realizzazione di fognatura

nell'ambito di Piazza Garibaldi.

Per le modifiche interne è stata presentata, al comune di Pioltello, Comunicazione di Opere Interne in forza dell'art. 26 L. 28/02/1985 n.47. Le opere autorizzate riguardavano: demolizione tavolato in muratura per ampliamento soggiorno, spostamento della porta d'accesso cucina e creazione di locale disimpegno di accesso al bagno.

Tali opere sono state autorizzate con pratica n. 125/2001 prot. n. 2001/0028938, presentata il 10/09/2001. Comunicazione di fine lavori tardiva protocollata in data 07/04/2006 prot. 0015546.

7.2. Conformità edilizia:

Lo stato dei luoghi non è conforme all'ultima pratica edilizia presentata (pratica n. 125/2001 prot. n. 2001/0028938).

In particolare è stato rimosso il muro divisorio che creava il disimpegno della zona notte. Tale rimozione ha portato l'immobile a non avere i requisiti igienico-sanitari che prevedono che il bagno sia disimpegnato.

Sarà necessario procedere al ripristino con un costo indicativo stimati di euro 1.200,00 da detrarsi dal valore di stima del bene.

7.3. Conformità catastale

Quanto riscontrato in loco non è conforme alla scheda catastale allegata alla presente ma è conforme agli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia presentata (pratica n. 125/2001 prot. n. 2001/0028938).

Si rimanda a capitolo 7.2 con necessità di ripristino dei luoghi.

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/a 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.	50,0	100%	50,0
Balcone	mq.	2,4	30%	0,7
Solaio con altezza maggiore di 1,50 mt	mq.	1,9	30%	0,6
		52,4		51,3
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 – zona B1 comune di PIOLTELLO – Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.250,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.650,00 (Euro/mq)

Borsino immobiliare

Zona: CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA

Periodo: Agosto 2024

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore mercato prezzo min. 1.568,00 / prezzo max. 1.812,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con solaio	A4	52,0	€ 900,00	€ 46 800,00
				€ 46 800,00

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	€ 46 800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2 340,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1 200,00
<u>Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 43 260,00

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

Omesso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a relazione in particolar modo alla questione legata alla cantina, attualmente occlusa da muro. Non è stato possibile accedere per verificare lo stato dei luoghi ne la proprietà dello stesso.

Sarà necessario valutare, in fase di vendita all'asta, come procedere.

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino 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: 10/09/2024

I'Esperto Nominato, arch. Paolo Delfino

