



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 741/2024

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Laura Cesira Stella**

**Custode Giudiziario: Avv. Debora Balzarano**

Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esecutati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**LOTTO UNICO:** Unità immobiliari in Comune di Pioltello (MI), Piazza Garibaldi n. 22



### **Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 – Cellulare 335/6020974

E-mail: [architettoangelico@gmail.com](mailto:architettoangelico@gmail.com) – PEC Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

**RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI****CORPO A (APPARTAMENTO E ANNESSO SOLAIO)****DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Pioltello (MI), Piazza Garibaldi n. 22, piano: 2-5;** composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/disimpegno, locale soggiorno e spazio cucina, locale camera, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di solaio sito al piano sottotetto.**

L'unità immobiliare abitativa al piano secondo, con l'annesso solaio al piano sottotetto, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 61,00.

**DATI CATASTALI:**

**foglio 9, particella 197, subalterno 8, categoria A/3,** classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 61, totale escluse aree scoperte: mq. 60, Rendita Catastale Euro 299,55, Piazza Garibaldi Giuseppe n. 22, piano: 2-S1.

**STATO OCCUPATIVO:**

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dai proprietari e famiglia.**

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione abitativa registrati per i soggetti richiesti, indicati per codice fiscale.

**COMPROPRIETARI:**

Nessuno

**VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:**

<b>Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta:</b>	<b>Euro 76.000,00</b>
Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso):	Euro 65.000,00

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 06/09/2024 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 09/09/2024 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

**LOTTO UNICO**

**Corpo A - Appartamento e annesso solaio**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA****CORPO A (APPARTAMENTO E ANNESSO SOLAIO)****1.1. Descrizione dei beni**

**Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Pioltello (MI), Piazza Garibaldi n. 22, piano: 2-5;** composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/disimpegno, locale soggiorno e spazio cucina, locale camera, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di solaio sito al piano sottotetto.**

## 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di  $\frac{1}{2}$  **ciascuno** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni.

## 1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (MI), alla data del 10/09/2024, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per  $\frac{1}{2}$ , in regime di comunione dei beni

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per  $\frac{1}{2}$ , in regime di comunione dei beni

Dati identificativi:

**foglio 9, particella 197, subalterno 8, categoria A/3**, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 61, totale escluse aree scoperte: mq. 60, Rendita Catastale Euro 299,55, Piazza Garibaldi Giuseppe n. 22, piano: 2-S1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica d'ufficio del 21/09/2016 pratica n. MI0487059 in atti dal 21/09/2016 (n. 195197.1/2016); Annotazioni: di immobile: errata indicazione del piano;
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; Annotazioni: di immobile: errata indicazione del piano;
- variazione toponomastica del 14/06/1976 pratica n. 524184 in atti dal 06/06/2003 (n. 58997.1/1976); Annotazioni: di immobile: errata indicazione del piano;
- variazione del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993 variazione da progetto finalizzato (n. C03308/1990);
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

## OSSERVAZIONI:

**L'esperto attesta che nella visura storica catastale l'annesso vano di solaio ubicato al piano 5° sottotetto è erroneamente indicato al piano S1 anziché il corretto 5° piano sottotetto.**

## 1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Dell'appartamento: appartamento di terzi, unità immobiliare di terzi, cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni;

Dell'annesso solaio: solaio di terzi, corridoio comune, solaio di terzi, altro mappale.

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

Nessuna.

# 2. DESCRIZIONE DEI BENI

## 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Pioltello (MI), Piazza Giuseppe Garibaldi n. 22

Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Gli immobili sono ubicati a Seggiano, frazione del Comune di Pioltello (MI), ad est di Milano, in Piazza Giuseppe Garibaldi, con accesso dal numero civico 22.

Il compendio immobiliare ricade in un contesto urbano prevalentemente residenziale ed è caratterizzato da un accentuato degrado costruttivo e sociale, con il maggior numero di abitazioni occupate da cittadini extracomunitari.

L'area a contorno degli immobili è caratterizzata da insediamenti con una destinazione residenziale, altresì, ad Est della Bretella Cassanese - Rivoltana, risultano presenti insediamenti con una destinazione artigianale e industriale.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del compendio immobiliare, il quadro dei servizi risulta sufficiente, con presenza nell'immediato di negozi di prima necessità, del parco pubblico, nonché, di asilo, scuola, chiesa e ufficio postale; il centro cittadino dista circa 2km.

La Piazza Garibaldi si trova nelle immediate vicinanze della Stazione ferroviaria di Pioltello-Limito sulla linea ferroviaria suburbana che da Treviglio si collega a Milano, mentre dista circa 4 km dalla metropolitana milanese linea 2 fermata Cernusco S/N.

L'area è collegata a nord alla S.P. 103 Cassanese, a sud alla S.P. 14 Rivoltana, rispettivamente di collegamento alle tangenziali di Milano distanti circa 6 km.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il compendio immobiliare, denominato "Condominio Viola", è parte integrante dell'ampio complesso di edilizia economica ultra-popolare edificato tra il 1958 e il 1963 su un'ampia area compresa tra le Vie Monza e alla Stazione, dove la Piazza Garibaldi distribuisce a livello pedonale e carrabile in tutti gli edifici che compongono il complesso.

L'edificio in questione, adiacente alla Via Monza, è costituito da cinque piani, di cui quattro residenziali e piano terra adibito ad altre destinazioni d'uso, oltre il piano dei solai.

- Struttura: in elevazione: calcestruzzo armato;
- Facciate: rivestimento principale: mattoni faccia a vista e marcapiani con intonaco civile;
- Ingresso edificio: portone in ferro e vetro;
- Scale e pianerottoli: a rampe parallele con gradini in marmo e pianerottoli in piastrelle di graniglia;
- Murature perimetrali: cassa vuota in laterizio;
- Copertura edificio: solaio con una struttura in legno e manto in tegole;
- Ascensore: non presente;
- Servizio di portineria: non presente;
- Condizioni generali dello stabile: mediocri; necessita di interventi di manutenzione generale delle facciate e delle parti comuni.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Pioltello (MI), Piazza Garibaldi n. 22, piano: 2-5;** composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/disimpegno, locale soggiorno e spazio cucina, locale camera, servizio e balcone al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di solaio sito al piano sottotetto.**

### Appartamento

- esposizione: Sud;
- porta d'accesso: blindata;
- pareti interne: mattoni forati, intonaco civile tinteggiato di vari colori;
- pavimenti: in ceramica per tutti i locali;

- rivestimenti: in ceramica per la parete spazio cucina e per il servizio;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato naturale con tapparelle avvolgibili;
- porte interne: in legno con riquadrature centrali;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con elementi radianti a termosifoni; acqua calda sanitaria prodotta da caldaia murale a gas metano installata nello spazio cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente di tipo split nel locale soggiorno/cucina;
- altezza dei locali: mt. 3,00 circa; si rileva controsoffitto zona ingresso (rip. accessibile);
- condizioni generali dell'appartamento: normali.

#### **Annesso Solaio**

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonaco rustico; copertura in travi di legno e tegole;
- punto luce: non presente.

#### **OSSERVAZIONI:**

La descrizione sopra esposta corrisponde al vano di solaio annesso e visionato dall'esperto, ovvero, corrispondente alla scheda catastale e come da atto di provenienza.

#### **2.4. Certificazioni energetiche**

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura Non è fornita dell'attestato di certificazione energetica.

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### **3.1. Detenzione dei beni**

Il sopralluogo esterno ed interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 07/10/2024, in modalità congiunta, come da accordi intercorsi con il Custode Giudiziario nominato, alla presenza, e previo consenso, della comproprietaria.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dai proprietari e famiglia.**

#### **OSSERVAZIONI:**

In relazione all'annesso vano di solaio sito al piano sottotetto, come sopra esposto, l'esperto fa presente che, in data sopralluogo, su espressa indicazione e relativo possesso chiavi della comproprietaria, ha visionato dapprima un vano di solaio non corrispondente al vano di solaio rappresentato graficamente nella scheda catastale e come da atto di provenienza, il quale invece risultava chiuso, tuttavia, l'esperto ha potuto comunque effettuare la documentazione fotografica dell'interno, rilevando la presenza di alcuni manufatti ed elettrodomestici.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 20/09/2024 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, Non risultano contratti di locazione registrati per i soggetti richiesti, indicati per codice fiscale.

**4. PROVENIENZA**

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, che fa stato fino al 27/08/2024, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 10/09/2024 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

**4.1. Attuale proprietà**

Con atto di compravendita dal Notaio Rosnati Marco, in data 11/12/2006, ai nn. 52511/12203 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13/12/2006 ai nn. R.G./R.P. 191973/99742, i Signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno venduto ai Signori XX (coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni), i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno.**  
La copia del sopracitato atto di compravendita è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso l'Archivio Notarile di Milano.

**4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)**

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 10/09/2024, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile agli atti della presente procedura esecutiva.

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, che fa stato fino al 27/08/2024, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 10/09/2024 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

**- Ipoteca volontaria iscritta in data 13/12/2006**, ai nn. R.G. e R.P. 191974/48446, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 150.000,00, per un totale in Euro 300.000,00, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà, per la quota di ½ ciascuno;

#### **PIGNORAMENTI:**

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 05/08/2024**, ai nn. R.G. e R.P. 111177/79411, a favore di: XXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà, per la quota di ½ ciascuno;

Sezione D della nota: l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 139.678,32 oltre ad interessi e spese.

#### **PRECISAZIONI:**

In relazione all'altro atto di pignoramento immobiliare insistente sui medesimi immobili al subalterno 8 (tra altri, di proprietà di terzi), datato 2012, descritto specificamente nella Certificazione Notarile agli atti della presente procedura esecutiva, ovvero:

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 02/08/2012**, ai nn. R.G. e R.P. 81002/54873, a favore di: XXXXXXXXXX, contro: Soggetti diversi, tra i quali gli odierni eseguiti, immobili: immobili diversi, tra i quali il subalterno 8, pignoramento di cui al **R.G.E. 2576/2012, G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni:**

L'esperto precisa che, agli atti della presente procedura esecutiva, risulta allegata copia del **Verbale di udienza del 06/02/2018 recante provvedimento di estinzione parziale della suddetta esecuzione con riferimento**, tra altri, **anche al subalterno 8**, con contestuale ordine di cancellazione della relativa trascrizione.

- Altre trascrizioni: **Nessuna**

- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### **5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 10/09/2024, e rispetto alla Certificazione Notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

**5.4. In osservanza al quesito del G.E.**, l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, **Non** si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. Legge n. 178/2020.

### **6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Geom. Patrizio Balzano, con sede in Cernusco S/N (MI), via Brescia n. 2, il quale, a seguito di richieste a mezzo mail ordinaria e PEC, nelle date 09/10/2024, 26/11/2024, 19/12/2024, alla data attuale, Non ha mai fornito informazioni.

#### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: non conosciuto

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

Eventuali spese straordinarie deliberate: non conosciuto

Cause in corso: non conosciuto

Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

#### **Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui

gravanti in via solidale con gli esecutati 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 conosciuto

## 6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

# 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Pioltello (MI), si attesta dapprima che **la costruzione del compendio immobiliare condominiale ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.**

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pioltello (MI)

In considerazione di altre perizie di stima redatte per altre unità immobiliari insistenti nello stesso stabile in esame, l'esperto descrive di seguito la documentazione Comunale inerente il "Condominio Viola" già in suo possesso:

- **Licenza per opere edilizie pratica n. 129/61 datata 02/03/1962, Quartiere Residenziale Limito "Casa Viola"**, per: costruzione fabbricato civile abitazione;

- **Autorizzazione di Abitabilità di edifici pratica n. 129/61 datata 19/11/1962.**

### OSSERVAZIONI:

L'esperto rende noto che le pratiche edilizie sono parzialmente discordanti dallo stato di fatto visionato, ovvero, preso atto della data di edificazione e della carente documentazione Comunale relativa alle planimetrie approvate (piani tipo), altresì, considerata l'assenza della planimetria esatta del piano dei solai, ritiene di descrivere di seguito la conformità edilizia e catastale in ordine al sopralluogo effettuato e alla comparazione della scheda catastale.

## 7.2. Conformità edilizia e catastale

Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastale e Comunali acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto Non risulta conforme alle planimetrie catastale e alle pratiche edilizie Comunali**, precisando che le difformità edilizie e catastali riscontrate nell'appartamento sono riconducibili all'assenza allo stato di fatto delle pareti divisorie tra l'ingresso/disimpegno, il locale soggiorno e il locale cucinotto, rappresentate invece nelle planimetrie suddette.

### REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per emendare le difformità riscontrate, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per l'eventuale sanatoria edilizia e/o la relativa pratica edilizia richieste dalle Autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti.

**I costi medi professionali** per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione che coinvolge le unità immobiliari possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").



## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

**Unità immobiliare A/3 - Appartamento pari ad una consistenza catastale di vani 4.**

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento piano 2°	mq.	54,75	100%	54,75
balcone piano 2°	mq.	3,30	30%	0,99
solaio piano 5°	mq.	21,00	25%	5,25
<b>Totale</b>	mq.	<b>79,05</b>	100%	<b>61,00</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Considerazioni e Criteri di stima

#### CONSIDERAZIONI:

Trattasi complessivamente di proprietà ubicata in una zona di Pioltello (Seggiano) con le caratteristiche tipiche di inserimento da parte di cittadini extracomunitari, che gode delle stesse condizioni di buona appetibilità, nel caso specifico, sia per la vicinanza ai trasporti pubblici, sia per le attività commerciali presenti in prossimità degli immobili.

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'edificio e di tutti gli aspetti correlati all'impiantistica generale, l'esperto si è espresso precedentemente, descrivendo l'edificio in uno stato mediocre, evidenziando quanto esposto ai capitoli specifici.

In merito all'unità immobiliare abitativa oggetto di stima posta al piano secondo con l'annesso solaio al piano sottotetto, si conferma quanto precedentemente descritto (normale).

#### CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **"Metodo di Stima sintetico Comparativo"** e riferito **al "Valore di Mercato"**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **"comparazione"**, la quale consente di giungere al **"valore base"**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, altezza di piano (secondo), caratteristiche tipologiche, consistenza e materiali impiegati, esposizione dei locali, presenza di solaio, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche

tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Pioltello (MI) – Piazza Giuseppe Garibaldi e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

## 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

### FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Pioltello (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

### PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2024

## 9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e dai criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)**, nello stato di fatto in cui si trovano, **valutati a corpo e non a misura**, che viene definito dall'esperto nella seguente tabella;

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano 2°	55,75	€ 1.350,00	€ 75.262,50
Annesso Solaio	piano 5°	5,25	€ 1.350,00	€ 7.087,50
<b>Totale</b>		<b>61,00</b>		<b>€ 82.350,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>				<b>€ 82.000,00</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 82.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 4.100,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	€ 0,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 75.900,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 76.000,00</b>

**9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 76.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 65.000,00 (arrotondato)**

**LOTTO UNICO: CORPO A: APPARTAMENTO E ANNESSO SOLAIO**

**VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€ 76.000,00**

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 11 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), lì 23 Dicembre 2024

Il Perito Estimatore  
Arch. Franco Angelico

**ALLEGATI:**

- 1) visura storica catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per immobile
- 5) copia atto provenienza
- 6) copia doc. pratiche edilizie Comune Pioltello
- 7) copia mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) copia mail richieste presso Amministrazione Condominiale
- 9) documentazione fotografica

