

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 943/2022

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

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in PIOLTELLO (MI)

via WAGNER RICHARD n. 22



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Pioltello (MI) via Wagner Richard n. 22

Categoria: **A3 [Abitazione di tipo economico]**

Dati Catastali: Foglio 2 Particella 412 Subalterno 6

#### Corpo B

Beni in Pioltello (MI) via Wagner Richard n. 22

Categoria: **C6 [Autorimessa]**

Dati Catastali: Foglio 2 Particella 412 Subalterno 46

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo è occupato dagli esecutati

Corpo B: al sopralluogo è occupato dagli esecutati

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 114.000,00 Euro

da occupato: omesso



**LOTTO 001****(Appartamento con cantina + box)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pioltello (MI) via Wagner Richard n. 22 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali oltre servizi (bagno e cucina), balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: [REDACTED] quota di **1/2 di piena proprietà** e [REDACTED] quota di **1/2 di piena proprietà**

Dati identificativi: **Foglio 2 Particella 412 Subalterno 6**

Dati classamento: Rendita: Euro 299,55, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani

Dati di superficie: Totale: 67 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 63 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA WAGNER RICHARD n. 22 Piano S1 - 2

Dati derivanti da: costruzione in atti dal 10/09/1990 (n. 26756/1989)

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: vano scala comune, affaccio su cortile comune; affaccio su cortile comune; altra unità immobiliare

della cantina: altra unità immobiliare; terrapieno; altra unità immobiliare; corridoio comune di accesso alle cantine

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

Nessuna



**CORPO: B****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pioltello (MI) via Wagner Richard n. 22 - box al piano seminterrato.

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: [REDACTED]  
 quota di **1/2 di piena proprietà** e [REDACTED]  
 [REDACTED]

dati identificativi: **Foglio 2 Particella 412 Subalterno 46**

dati classamento: Rendita: Euro 28,87, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 m2

Indirizzo: VIA WAGNER RICHARD n. 22 Piano S1

Dati derivanti da: costruzione in atti dal 10/09/1990 (n. 26756/1989)

**1.4 Coerenze**

del box: box proprietà di terzi; terrapieno; box proprietà di terzi; corsello di manovra - cortile

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

Si segnala che catastalmente l'immobile è intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e a [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Si tratta di errore di voltura in quanto con atto d'acquisto in autentica Notaio Dott. Aurelio Gavazzi n data 18/11/1998 rep nn. 158437, trascritto a Milano 2 in data 13/12/1989 ai nn. 99125/71377 l'immobile è stato acquistato da [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e da [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Pioltello (MI)

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: giardini pubblici, attività commerciali al dettaglio, farmacia

Principali collegamenti pubblici: di superficie antistante l'immobile

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km strada provinciale n. 103

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Edificio di 8 piani fuori terra oltre a blocco autorimesse in corpo staccata ma attiguo all'immobile, costruito alla fine degli anni '80 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco civile superiormente verniciato;
- accesso: portoncino condominiale che immette su vano scala comune;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

In Comune di Pioltello (MI) via Wagner Richard n. 22 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali oltre servizi (bagno e cucina), balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

### Corpo A:

#### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle ceramiche per l'intero appartamento;
- infissi esterni: in legno con vetri doppi, protetti da avvolgibili;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.



Cantina:

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

**Corpo B**

Box:

- pareti: intonacate e verniciate. Si segnala presenza di infiltrazioni dalla copertura piana
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: basculante in alluminio con chiave
- condizioni: modeste

**2.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile condominiale sorge nella prima espansione dell'edificato storico di Pioltello in zona residenziale con presenza di aree verdi attrezzate e attività di rivendita al dettaglio.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non reperita

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non reperita

**3 STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/02/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. Matteo Rossi (custode giudiziario dell'immobile) ed agli esecutati, si è riscontrato che l'immobile è occupato dagli esecutati.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate **(all.3)**

**4 PROVENIENZA (all.4)**

**4.1. Attuali proprietari**

██████████ - proprietà per la quota di 1/2 dal 18/11/1989

██████████ - proprietà per la quota di 1/2 dal 18/11/1989



In forza di atto d'acquisto in autentica Notaio Dott. Aurelio Gavazzi n data 18/11/1998 rep nn. 158437, trascritto a Milano 2 in data 13/12/1989 ai nn. 99125/71377

A/c di società [REDACTED]

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà della società [REDACTED] per acquisto con atto antecedente al ventennio

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Antonio Trotta, Notaio in Milano, alla data del 09/11/2022 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 04/01/2023 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 27/10/2007 ai nn. 160818/42410 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Trotta Bruno Leonardo in data 24/10/2007 rep. 93212/7635

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED] per la quota di **1/2 di piena proprietà** e [REDACTED] per la quota di **1/2 di piena proprietà**

Importo ipoteca € 150.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale della durata di anni 15

Grava su: **Corpo A** - Foglio 2 Particella 412 Subalterno 6 (Categoria: A3) e **Corpo B** - Foglio 2 Particella 412 Subalterno 46 (Categoria: C6)



- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 16/03/2016 rep. 68732 trascritto il 07/04/2016 ai nn. 36931/23410 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

**Pignoramento** del 07/08/2022 rep. 19399 trascritto il 17/10/2022 ai nn. 145210/97931 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in favore di [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Si rimanda a osservazioni riportate in riferimento all'intestazione del bene al Foglio 2 Particella 412 Subalterno 46 (Categoria: C6) - **Corpo B**

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono **(all.6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 25,32/1000 per l'appartamento e la cantina e 2,35/1000 per il box

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa 2.000/2.500 €

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

21/3/22 I RATA 2022	€ 190,00
10/12/22 V RATA 2022	€ 208,36
28/2/23 I RATA 2023	€ 190,00
30/4/23 II RATA 2023	€ 253,45
RIQUALIFICAZIONE AUTOCLAVE	€ 397,12
<b>SALDO DOVUTO</b>	<b>€ 1.238,93</b>

Cause in corso: non pervenute

Note: si segnala che il condominio in data 24/11/2022, ha presentato CILAS per opere legate alla riqualificazione energetico con Superbonus 110%. Attualmente la procedura è ferma in quanto l'impresa che inizialmente aveva accettato di assumere l'incarico ha ritenuto la documentazione prodotta non conforme alle loro procedura. Si precisa altresì che, alla data odierna, non esiste approvazione di spesa.

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 condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani. Internamente l'unità abitativa non è accessibile a persone con diversa abilità

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pioltello in ambito residenziale consolidato intensivo e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

- Concessione edilizia n. 75/88 del 15/04/1988 e successive variante n. 155/89 del 20/06/1989 e n. 349/89 del 20/10/1989
- Autorizzazione di Abitabilità n. 4593/90 del 07/11/1991

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alle pratiche edilizie presentate.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale del 16/10/1989 n. 26756.

Si segnala però un'errata voltura dell'immobile corpo B, sarà necessario procedere con il riallineamento dell'intestazione della proprietà in visura catastale

Costi stimati: 300 Euro

## 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.	63,0	100%	63,0
balconi	mq.	11,0	30%	3,3
cantina	mq.	3,0	25%	0,8
		<b>77,0</b>		<b>67,1</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	13,0	100%	13,0
		<b>13,0</b>		<b>13,0</b>
		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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 – zona D1 – Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

che dà quotazioni da 1500,00 (Euro/mq) a 1750,00 (Euro/mq)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022 - Comune: Pioltello (MI)

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

#### Abitazioni

Valore mercato prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 1.750,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,00 / prezzo max. 6,50 (Euro/mq x mese)

#### Autorimesse

Valore mercato prezzo min. 600,00 / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,80 / prezzo max. 5,00 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Periodo: marzo 2023

Zona: semiperiferica

#### Abitazioni

Valore mercato prezzo min. 1.290,00 / prezzo max. 1.645,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,98 / prezzo max. 5,38 (Euro/mq x mese)

#### Autorimesse

Valore mercato prezzo min. 656,00 / prezzo max. 931,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,84 / prezzo max. 4,02 (Euro/mq x mese)



## 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	67,0	€ 1 650,00	€ 110 550,00

**€ 110 550,00**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	13,0	€ 750,00	€ 9 750,00

**€ 9 750,00**

## 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** € 120 300,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 6 015,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 300,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 113 985,00  
arrotondato **€ 114 000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 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

Omesso

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso

## CRITICITA' DA SEGNALARE



Si rimanda a relazione

---

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: 20/04/2023

I'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1) Documentazione Catastale.
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Documentazione relativa all'occupazione del bene
- 4) Atto d'acquisto
- 5) Vicoli giuridici
- 6) Documentazione condominiale
- 7) Documentazione comunale

