

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 376/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Maria Gabriella Mennuni**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pieve Emanuele (MI)-
Viale Dei Pini 4 – scala F



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Pieve Emanuele (MI) viale Dei Pini 4

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 8, particella 120, subalterno 98,

Stato occupativo

Corpo A:

Occupato dal figlio dell'esecutato [REDACTED] e perciò libero al decreto di trasferimento

Contratti di locazione in essere

NESSUNO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 143.000,00 (centoquarantatremila,00)

da occupato: Non occupato

LOTTO 001

(Appartamento)

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

In Comune di Pieve Emanuele viale Dei Pini 4, appartamento posto al piano primo composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, corridoio di disimpegno oltre a balconi uno con affaccio su Viale Dei Pini e l'altro con affaccio sul cortile condominiale.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina posto a piano interrato.

La sottoscritta segnala che non ha potuto accedere all'interno del locale cantina di pertinenza in quanto la proprietà ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio.

Il condominio è dotato di ascensori e di servizio di portineria.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di [REDACTED] nato a Cercola (NA) il 20/01/1968, C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(All. 2)

Intestati: [REDACTED] nata a Locate di Triulzi il 29/06/1971 - Proprietà **1/2** in comunione legale dei beni

[REDACTED] nato a Cercola il 20/01/1968 - Proprietà **1/2** in comunione legale dei beni

dati identificativi: **foglio 8 particella 120 sub. 98**

dati classamento: **Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale mq. 113 – Rendita Euro 520,33**

Indirizzo: Via Dei Pini 4 piano: 1-S1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 15/12/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/01/2006 Repertorio n. 5909 Rogante [REDACTED] per atto di compravendita

1.4. Coerenze

Appartamento: appartamento sub 113, area comun, vano scale, vano ascensori, pianerottolo comune, appartamento sub 97, area comune

Cantina: contigua cantina, corridoio comune di accesso, contigua cantina, terrapieno

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Viale Dei Pini, dove è ubicata l'unità immobiliare, è localizzata a Pieve Emanuele, piccolo centro localizzato in prossimità del confine sud-est del comune di Milano.

Il comune di Pieve Emanuele è facilmente raggiungibile dal capoluogo lombardo tramite la vicinanza della S.P. 28 che deriva dalla continuazione con la via Ripamonti, uno dei principali assi che collegano Milano con la parte sud della provincia.

Il tessuto urbano principale è il risultato dell'accorpamento di due distinte aree urbanizzate, da una parte quella posta a nord che rappresenta il nucleo storico, mentre la parte sud è il risultato di una consistente urbanizzazione realizzata alla fine degli anni Settanta, lungo l'asse rappresentato da Viale dei Pini. Tale asse è caratterizzato, principalmente, dalla presenza di cinque grandi edifici a corte quadrata oltre ad un edificio a forma semicircolare.

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

La zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

A circa 100 metri di distanza è presente la fermata dell'autobus della linea 222 per il collegamento con Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

L'edificio, in coincidenza della parte prospiciente Viale dei Pini, risulta rialzato rispetto al sedime stradale e collegato a questo tramite rampe di scale che immettono direttamente ai portici che costituiscono il piano terra di ogni edificio. La corte interna è costituita da un'ampia zona cortilizia, attualmente oggetto di manutenzione e quindi priva di piantumazione.

L'edificio si sviluppa per nove piani fuori terra oltre al piano seminterrato occupato dalle cantine di pertinenza.

La parte posta al piano terra, sotto il portico, che presenta il pavimento rivestito con lastre di marmo, è definita dalla successione di unità immobiliari destinate ad attività commerciali ad eccezione di uno spazio adibito a portineria.

L'edificio è distinto da differenti accessi indicato da lettere che, tramite serramenti in alluminio e specchiature in vetro, consentono l'accesso all'atrio in cui sono collocati gli ascensori e il corpo scala che conducono alle abitazioni poste ai vari piani.

Il condominio è dotato di servizio di portineria e di ascensori.

Il fabbricato complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione buone nelle parti condominiali interne e mediocri per le facciate.

- struttura: pareti portanti in CLS e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco in stato di conservazione scarso
- copertura: piana
- accesso allo stabile: portone a due battenti in alluminio e vetro;
- scala interna: in muratura con rivestimento gradini in travertino e parapetto
- in ferro verniciato
- ascensore: presente;
- portineria: presente;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato con accesso dalla scala F, alla quale si accede dal portico posto su viale dei Pini.

Alla data del sopralluogo, in data 18/10/2021, si è rilevato che nell'unità immobiliare sono state realizzate delle modifiche interne, consistenti nella chiusura dei due balconi mediante serramenti apribili.

L'unità immobiliare è composta da locale soggiorno, direttamente accessibile dall'ingresso, cucina, disimpegno alla zona notte composta da tre camere da letto e da due bagni, oltre ai due terrazzi di grandi dimensioni. Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina posto al piano interrato.

Corpo A:

Appartamento:

- **esposizione:** doppia;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h. 2 metri
- **pavimenti:** in piastrelle di ceramica in tutti i locali in buono stato;
Bagni: rivestimento in ceramica in buono stato di conservazione
Cucina: rivestimento in ceramica in buono stato di conservazione
- **infissi esterni:** in alluminio con vetro singolo e protezioni esterne con tapparelle in plastica, ancora risalenti alla costruzione dell'immobile;
porta d'accesso: blindata a battente con rivestimento in legno;
- **porte interne:** a battente in legno;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
imp. idrico: sottotraccia;
- **imp. termico:** centralizzato con radiatori in ghisa forniti di termo valvole;
- **acqua calda sanitaria:** centralizzata
- **servizi igienici:** attrezzati con lavabo, WC, bidet e vasca;
impianto di condizionamento: presente solo nel locale soggiorno;
- **altezza dei locali:** H. m. 2,80;

Condizioni generali dell'appartamento: in buono stato di manutenzione.

2.4 Breve descrizione della zona

Il tessuto urbano principale è il risultato dell'accorpamento di due distinte aree urbanizzate, da una parte quella posta a nord che rappresenta il nucleo storico, mentre la parte sud è il risultato di una consistente urbanizzazione realizzata alla fine degli anni Settanta, lungo l'asse rappresentato da Viale dei Pini. Tale asse è caratterizzato, principalmente, dalla presenza di cinque grandi edifici a corte quadrata oltre ad un edificio a forma semicircolare.

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

La zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

A circa 100 metri di distanza è presente la fermata dell'autobus della linea 222 per il collegamento con Milano.

Sulla via, a doppio senso di marcia, si trovano sufficienti spazi di parcheggio.

2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non risulta essere stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

L'Amministratore non ha inoltrato alla sottoscritta nessuna certificazione degli impianti condominiali.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è richiesta dal Comune di Pieve Emanuele.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, grazie al figlio dell'esecutato Sig. [REDACTED], si è riscontrato che l'appartamento è occupato solo dal figlio.

3.2 Esistenza contratti di locazione

NESSUN CONTRATTO IN ESSERE ALLA DATA ODIERNA.

4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

4.1 Attuali proprietari

[REDACTED] nato a Cercola (NA) il 20/01/1968 C.F. [REDACTED] – piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] di Milano del 15/12/2005 repertorio n. 5909/3013, trascritto a Milano 2 il 13/01/2006 ai nn. [REDACTED].

Lo stesso aveva acquistato da FONDAZIONE E.N.P.A.M. – ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI MEDICI E DEGLI ODONTOIATRI l'appartamento sito a Pieve Emanuele in Viale Dei Pini 4 P.1/S1.

dal **13/01/2006** ad **oggi**

Si segnala che il bene era stato acquistato in regime di comunione dei beni con la signora [REDACTED] nata a Locate Triulzi il 29/06/1971 e deceduta il 20/05/2016.

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria di Milano 2, alla data del 18/10/2021 non risulta essere stata presentata la denuncia di successione, né trascritta l'accettazione tacita di eredità.

4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

FONDAZIONE E.N.P.A.M. – ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI MEDICI E DEGLI ODONTOIATRI con sede in Roma – piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] del 01/10/1985 repertorio n. 35195/14792, trascritto a Milano 2 il 19/10/1985 ai nn. [REDACTED] da I.N.I.T. Immobiliare Nord Italia S.p.a.

dal **19/10/1985** al **15/12/2005**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dai certificati ipotecari alla data del 20/05/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 18/10/2021 si evince:

5.2 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**

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **13/01/2006** ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED] in data 15/12/2005 repertorio n. 23338/8100 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S. p.a. con sede in Siena, c.f. 00884060526 contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Importo ipoteca €. 220.000,00 di cui €. 110.000,00 di capitale

durata del vincolo: 30 anni

Ipoteca giudiziale iscritta il **02/03/2021** ai nn. [REDACTED] per atto giudiziario del Tribunale di Pavia, derivante da Decreto Ingiuntivo del 18/01/2021 rep. n. 142, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo sc. Coop. Con sede a Binasco (MI) c.f. 00772010153, contro [REDACTED].

Importo ipoteca €. 16.267,53 di cui €. 12.604,83 di capitale

Grava sull'unità immobiliare sita a Pieve Emanuele in Viale Dei Pini 4, censita al foglio 8, particella 120, sub 98.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 16/03/2021 rep. 3768 trascritto il **15/04/2021** ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo soc. Coop. con sede a Binasco (MI) c.f. 00772010153

Grava sull'unità immobiliare sita a Pieve Emanuele in Viale Dei Pini 4, censita al foglio 8, particella 120, sub 98.

6 CONDOMINIO (All. 8)

L'immobile è amministrato dallo Studio ASA di Rag. Andrea Miotti & c. s.n.c. con sede in Fizzonasco di Pieve Emanuele in Piazza Toscana 2 – info@st-asa.it

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data

06/10/2021 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 3,939/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa **€. 2.600,00**

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

€. 5.200,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: Non indicate dall'Amministratore

Il saldo totale delle spese insolite alla data del 19/10/2021 ammonta ad **€. 13.765,23**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NESSUNA

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 insolite 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 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pieve Emanuele nell'ambito del **Tessuto Urbano ad impianto unitario a alta densità art. 26 del PdR.**

Alla data del sopralluogo l'appartamento non risulta conforme alla C.E in Variante del 28/04/1980.

L'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pieve Emanuele:

- **Concessione Edilizia n. 73/77 prot. n. 3478**, rilasciata dal Comune di Pieve Emanuele in data **14/07/1977**
- **Variante n. 80/79 prot. n. 3844**, rilasciata dal Comune di Pieve Emanuele in data **05/11/1979**
- **Variante n. 7/80 prot. n. 554**, rilasciata dal Comune di Pieve Emanuele in data **28/04/1980**

Si allega alla presente copia dell'ultima variante del 28/04/1980 (vedi ALL. 7)

7.2 Certificato di agibilità:

Per lo stabile di Viale Dei Pini 4 è stato rilasciato Certificato di Agibilità n. 73/77 in data 29/07/1981 (vedi ALL. 7).

7.3 Conformità edilizia:

Dalla verifica della coerenza tra quanto rilevato durante il sopralluogo e la documentazione edilizia e catastale è emerso quanto segue:

Le difformità riscontrate sono relative solo alla chiusura dei due balconi mediante serramenti apribili in alluminio e lastre di polycarbonato.

Poiché la superficie esistente ha saturato quella edificabile, la chiusura dei balconi sarebbe da definirsi un incremento di superficie utile non disponibile.

Ne consegue che tali difformità costituiscano **opere abusive non sanabili** e si dovrà provvedere alla rimozione dei serramenti attualmente esistenti.

Bisognerà presentare una CLA per rimozione delle opere abusive

Costi stimati: circa €. 800,00 per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico
circa €. 1.500,00 per costi di rimozione e scarica

Per quanto attiene gli **eventuali** costi di oneri o sanzioni da versare, gli Uffici competenti si riservano di pronunciarsi all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento **risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 08/07/1981 ad esclusione della chiusura dei due balconi.

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:

Si segnala che la superficie del locale solaio è stata desunta solo dalla misurazione di quanto rilevato nella planimetria catastale.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	98,0	100%	98,0
balconi	mq.	42,0	30%	12,6
cantina	mq.	7,5	25%	1,9
		147,5 mq. lordi	112,5 mq. commerciali	

Arrotondati a mq. 113,00

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 2020 – Fascia/zona: Centrale/PIEVE EMANUELE

Codice zona: B3 - Destinazione: Residenziale - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da **1.100** euro/mq. a **1.200** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: Provincia Settore SUD-EST

valore di compravendita - prezzo min. **1.100** / prezzo max. **1.300** (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE di Milano

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da **1.150** euro/mq. a **1.350** euro/mq.

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

Nella valutazione dell'unità immobiliare considerando la destinazione d'uso assentita, la tipologia del fabbricato con caratteristiche esterne mediocri ed interne buone, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 1.400,00**.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	113,0	€ 1.400,00	€ 158.200,00
				€ 158.200,00

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** € 158.200,00
-

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 7.910,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 2.300,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita -€ 5.200,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 142.790,00
arrotondato **€ 143.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 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 forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

NON LOCATO**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO**CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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: 21/10/2021

l'Esperto Nominato

Arch. Emanuela di Tocco

ALLEGATI

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico appartamento
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Certificati di Residenza e Stato di famiglia
- 7) Pratica Edilizia e Agibilità
- 8) Risposta Amministratore Condominio