
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: **Sig.**
Sig.ra

N° Gen. Rep. **2447/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/02/2018 ore 09:40

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**
Custode Giudiziario: Avv. [REDACTED]

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



**Beni immobili sito nel
Comune di Pieve Emanuele (MI)**

Viale dei Pini 4-4M

Lotto: 001

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto A) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via e-mail all'Avv. Paola Murru (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'Agenda 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 Esperto evidenzia che dall'esame della documentazione in atti e dalle visure eseguite è emerso che, nell'atto di pignoramento, sia l'appartamento che l'autorimessa vengono indicati come siti in Pieve Emanuele (MI), Via dei Pini n.4/M mentre, in fatto e secondo la documentazione esistente in Comune e descritta in seguito, l'abitazione (ove sono residenti gli esecutati) è ubicato in Viale dei Pini 4/M ed il posto auto, dalla visura catastale estratta, in Viale dei Pini 4. Infatti, essendo parte di un complesso immobiliare, 4/M è l'edificio (scala M) nel quale è posto l'alloggio oggetto di pignoramento mentre l'autorimessa è sita al piano interrato servente l'intero complesso e caratterizzato dal civico 4 di Viale dei Pini.

Anche nella "Dichiarazione notarile Sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c." gli immobili oggetto di trattazione vengono indicati come siti in Via dei Pini n.4 invece che in Viale dei Pini n.4 (autorimessa) e n.4/M (appartamento) come risulta anche dalla visura catastale in seguito citata.

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.

Si richiama quanto affermato nel punto precedente.

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

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

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si

fl. 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 Pieve Emanuele (Milano) CAP 20090 Viale dei Pini n.4M**

2) **Autorimessa [C/6] sita in Pieve Emanuele (Milano) CAP 20090 Viale dei Pini n.4**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Alla sottoscrizione del contratto di compravendita dell'unità immobiliare [REDACTED] e [REDACTED] dichiaravano di essere in "comunione legale dei beni".

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) "proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]";
[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) "proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]".

- Foglio 8, Particella 120 Sub 191, indirizzo Viale dei Pini n. 4 , piano 5-S1 scala M, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 79 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 72 mq, rendita € 302,13 (appartamento);

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0904092 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.338049.1/2011)" (**Allegato 1**).

- Foglio 8, Particella 120 Sub 234, indirizzo Viale dei Pini n. 4 , piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, Superficie catastale 10 mq, rendita € 23,76 (autorimessa).

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0904135 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.338092.1/2011)" (**Allegato 2**).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Nell'atto di provenienza è indicato che "E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio" non specificandone il numero.

Nel Regolamento di Condominio (che si richiama integralmente) sono indicati, in una tabella denominata "TABELLE MILLESIMALI CENTRALE TERMICA N°3 (Scale H,I,L,M)" i seguenti millesimi:

- Generali 2,786;
- Edificio 4,182;
- Scala M 41,183;
- Ascensore Scala M 43,791;
- Riscaldamento 11,471

Confini: L'appartamento confina a Nord con altra u.i.u. e la Via Olmi, ad Est ed a Sud con parti comuni (giardino) ed ad Ovest con parti comuni (vano scala ed ascensore). La cantina confina a Nord con terrapieno, ad Est con altra u.i.u., a Sud



con il corridoio comune, ed ad Ovest con altra u.i.u..

Il posto auto confina a Nord con parti comuni, ad Est con posto auto, a Sud con il cosello di manovra ed ad Ovest con altro posto auto.

Conformità catastale:

In seguito all'esecuzione del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 3**):

- esecuzione di tavolati divisorii in muratura all'ingresso dell'unità immobiliare per dividere l'entrata dal soggiorno;
- chiusura integrale del balcone (con serramenti in alluminio e policarbonato) ricavando di fatto un nuovo locale.

Relativamente al posto auto, non sono state rilevate particolari difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 4**).

I costi di regolarizzazione catastale consistono nelle prestazioni professionali di tecnico abilitato alla presentazione della nuova scheda mediante procedura d.o.c.f.a., quantificabili in Euro 450,00 a scheda oltre a diritti di segreteria pari ad Euro 50,00 per scheda.

Preliminarmente a tale operazione, dovrà essere protocollata in Comune, richiesta Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria per gli interventi di edilizia libera al fine di regolarizzare anche la situazione edilizia ed urbanistica descritta in seguito. Di conseguenza, i costi sopraelencati, saranno compresi nella spesa necessaria per l'esecuzione della suddetta sanatoria.

Per i motivi sopraesposti, l'Esperto non è in grado di dichiarare la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nelle adiacenze del centro del Comune di Pieve Emanuele (MI), il quale si trova a Sud della Città di Milano, a circa 15 chilometri dal centro del capoluogo lombardo. Detto nucleo urbano, attraversato dalla S.P.28 che lo collega alla A50 Tangenziale Ovest di Milano ed alla Strada Provinciale N.40, è compreso tra la stessa S.P. 28 ed il Fiume Lambro.

L'edificio è compreso in un'area residenziale posta a breve distanza dal centro del comune, caratterizzata da isolati affiancati ("moduli"), costituiti da edifici a "C" ed a "L" formanti una grande area interna a verde. La successione dei moduli è intervallata da un grande "elemento" edilizio ad esedra aperto su Viale dei Pini. Gli organismi edilizi appena descritti, tipici dell'urbanistica dell'epoca, sono alti 9 piani fuori terra.

La zona è contraddistinta dalla presenza di attività commerciali principalmente "al piede" di dette costruzioni (negozi, piccoli supermercati, ristoranti etc.), scuole, chiese, uffici pubblici (Comune) banche, attività ricettive (residence) e centri sportivi (piscina, campi da calcio, etc.). Caratteristiche zona: Centro.

Area urbanistica: mista (residenziale e commerciale) a traffico leggero con buona dotazione di parcheggi a raso su Viale dei Pini.

Importanti centri limitrofi: Locate Triulzi, Siziano, Opera, Fizzonasco, Rozzano e Melegnano.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Miste (residenziali con negozi al piede).

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Lambro (600 m circa).

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Il Comune di Pieve Emanuele è dotato di un servizio di autobus (linee 220-221-222) che collega il centro abitato a Milano e ad



altri comuni limitrofi (Rozzano).

Servizi offerti dalla zona: Nell'area dove è posto l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sono presenti i seguenti servizi:

- Scuole;
- Negozi ed attività commerciali;
- Supermercati;
- Ufficio Postale;
- Banche;
- Municipio;
- Chiese;
- Impianti sportivi;
- Residence.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sottoscritto Esperto, unitamente al Custode dell'immobile (Avv. Paola Murru) ha eseguito il sopralluogo il giorno 04/10/2017 alla presenza dell'esecutato.

che attualmente occupa ed abita l'immobile insieme alla famiglia.

L'appartamento, come meglio descritto in seguito, risulta completamente arredato ed occupato da beni, vestiario, accessori e complementi di arredo di proprietà degli esecutati.

Il sottoscritto perito, dall'esame del "Certificato di stato di famiglia" e dei certificati di residenza richiesti al Comune di Pieve Emanuele, ha riscontrato che nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono residenti, oltre agli esecutati, anche e (Allegato 5).

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Anagrafe dello stesso comune, è emerso che gli esecutati hanno contratto matrimonio in

L'Esperto, ottemperando all'incarico del Giudice, in data 03/11/2017, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Milano di verificare l'esistenza di contratti registrati con dante causa, relativamente all'immobile sito in Pieve Emanuele (MI), Viale dei Pini 4 e 4M (Allegato 6). Successivamente, via e-mail, l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Gorgonzola), tramite il "Direttore dell'Ufficio" rispondeva che:

"con riferimento alla Sua richiesta del 06/11/17 - Prot. n. 264357, riguardante la procedura esecutiva N. 2447/2016 R.G.E., pendente presso il Tribunale di Milano, relativa a

Le comunico che, a seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione e/o comodato d'uso relativo alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in cui gli esecutati in oggetto figurano in qualità di dante causa".

(Allegato 7).

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

Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*: Non risulta.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso*:

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, degli atti 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 compravendita e nel Regolamento di Condominio che si richiamano integralmente.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(Allegato 8)**

Come precisato nel punto 1) della presente relazione, le unità immobiliari oggetto di trattazione sono attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele al:

- Foglio 8 Particella 120 Sub 191 (appartamento);
- Foglio 8 Particella 120 Sub 234 (posto auto).

4.2.1 *Iscrizioni*:

- Ipoteca volontaria a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena (C.F. 00884060526) contro
derivante da "176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO".

- Importo totale: € 180.000,00;
- Importo capitale: € 90.000,00;
- Interessi: € 90.000,00;
- Tasso interesse annuo: 3.276%;
- Durata: 15 anni.

Iscritto a Milano 2 in data 03/01/2006 ai nn. 890/208.

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

Il sottoscritto Esperto precisa che, nell'atto di provenienza, viene indicato che: *"La parte venditrice garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza e la libera disponibilità della porzione immobiliare in oggetto e che sulla stessa non gravano oneri, nè iscrizioni e/o trascrizioni comunque pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2, il 3 gennaio 2006 ai nn. 890/208, a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.p.A., che la parte venditrice si obbliga a cancellare a propria cura e spese nel più breve tempo possibile"*. Dall'ispezione ipotecaria allegata, non parrebbe risultare una cancellazione od annotazione.

- Ipoteca volontaria a favore di "BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A." con sede in Novara (C.F. 01848410039) contro
derivante da "175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO".

- Importo totale: € 335.900,00;
- Importo capitale: € 167.950,00;
- Tasso interesse annuo: 5.136%;
- Durata: 30 anni.



Iscritto a Milano 2 in data 27/11/2006 ai nn. 182502/45811.

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 BMW BANK GMBH con sede in San Donato Milanese (MI) – C.F. 08172050968 - contro
trascritto a Milano 2 in data 03/12/2014 ai nn.108920/74383.

Descrizione: Atto giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario c/o la Corte d'Appello Milano (MI).

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.

- Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOPERATIVA con sede in Verona (VR) – C.F. 03700430238 - contro
trascritto a Milano 2 in data 02/12/2016 ai
nn.137715/87427

Descrizione: Atto giudiziario

Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano.

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:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il sottoscritto Esperto, dopo l'esecuzione del sopralluogo, ha individuato l'Amministrazione condominiale ed inviato, in data 03/11/2017, lettera di richiesta di informazioni (**Allegato 9**) 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 Studio ASA di Miotti & C., in data 17/01/2018, comunicava (**Allegato 10**) che:

- "Alla data del 07/11/17 il debito della proprietà ammonta a 15.988,15 Euro come saldo conguaglio della gestione ordinaria 2016/2017 del Condominio in oggetto";

- "L'ammontare annuale delle spese condominiali ammontano a circa 2.117,69 Euro";

L'Amministrazione condominiale, inoltre, inviava il Regolamento di Condominio (**Allegato 11**) e dichiarava l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica condominiale e del Certificato di agibilità/abitabilità condominiale.

Millesimi di proprietà:

Nell'atto di provenienza è indicato che "E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio" non specificandone il numero.

Nel Regolamento di Condominio (che si richiama integralmente) sono indicati, in una tabella denominata "TABELLE MILLESIMALI CENTRALE TERMICA N°3 (Scale H,I,L,M)" i seguenti millesimi:

- Generali 2,786;
- Edificio 4,182;
- Scala M 41,183;
- Ascensore Scala M 43,791;
- Riscaldamento 11,471

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

Attestazione Prestazione Energetica: non presente presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia.

Indice di prestazione energetica: -.

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:

Le unità immobiliari oggetto di trattazione, come anticipato, sono attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele al:

- Foglio 8 Particella 120 Sub 191 (appartamento);
- Foglio 8 Particella 120 Sub 234 (posto auto).

Titolare/Proprietario al ventennio: Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici e degli odontoiatri, con sede in Roma (RM) (C.F. 80015110580) ha acquisito la quota di 1/1 dell'immobile in forza di atto anteriore al ventennio (atto di compravendita a rogito del Dott. Carlo Mannarone, Notaio in Roma, del 01/10/1985 (rep. 35195) trascritto a Milano 2 il 19/10/1985 ai numeri 53116/39955).

Titolare/Proprietario:

Il suddetto ventennio ha acquisito la quota di 1/2 ciascuno degli immobili in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Stefano Sapuppo, notaio in Binasco (MI), del 14/12/2005, trascritto a Milano 2 il 03/01/2006 ai numeri 879/405, sono stati proprietari dal **14/12/2005 al 06/11/2006** per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno).

Titolare/Proprietario:

Il suddetto ventennio ha acquisito gli immobili in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Paolo De Martinis, notaio in Settimo Milanese

(MI), del 06/11/2006, trascritto a Milano 2 il 27/11/2006 ai numeri 182501/94803, è stato proprietario dal **06/11/2006 ad oggi**.

Si allega alla presente relazione l'atto di compravendita con il quale l'esecutato ha 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 03/11/2017, ha protocollato, presso l'Ufficio preposto del Comune di Pieve Emanuele (via Posta Elettronica Certificata), richiesta di accesso agli atti relativa all'edificio ed alle unità immobiliari in oggetto (**Allegato 14**). Con tale domanda si richiedevano gli atti di fabbrica, le successive modifiche apportate e le eventuali domande di condono concernenti gli stessi immobili.

In data 28/12/2017 il Funzionario del sopracitato Ufficio inviava via posta elettronica la seguente documentazione (**Allegato 15**):

- lettera di risposta;
- copia della Concessione Edilizia 73/77 prot. 3478;
- Relazione del tecnico comunale sull'agibilità.

Nel primo documento, *«* ("Titolare di P.O. dell'Area Governo del Territorio"), lo stesso tecnico comunicava che *"Dei documenti richiesti possiamo fornirle solo la copia della Concessione Edilizia 73/77 prot. 3478"* e che il certificato di agibilità *"non è stato reperito nel nostro archivio, in quanto molti documenti sono stati smarriti nel corso degli anni, mentre altri sono stati sequestrati dalla Procura della Repubblica"*. Tuttavia, lo stesso Funzionario aggiungeva che *"Si ritiene, comunque, che il documento sia stato rilasciato, in quanto dalla lettura della relazione del tecnico comunale dell'epoca emerge che per gli edifici di via dei Pini le opere sono ultimate ed hanno ottenuto regolare certificato di agibilità"*.

8. Conformità edilizia-urbanistica.

Abitazioni di tipo economico [A/3]

La costruzione oggetto di trattazione, come anticipato, è stata edificata in forza di Concessione Edilizia 73/77 prot. 3478 (che si richiama integralmente) con la quale il Comune di Pieve Emanuele, in attuazione del Piano di Lottizzazione e della Convenzione sottoscritta, autorizzava la "Società Millesimo Aureliana" ad edificare il fabbricato in questione ed altri manufatti edilizi descritti nell'appena citato documento.

Lo scrivente Esperto, ricevuta la suddetta documentazione, contattava telefonicamente il *«* (tecnico dell'Area Governo del Territorio del Comune di Pieve Emanuele) la quale confermava che non sono presenti disegni nell'archivio e di fare riferimento alla scheda catastale di impianto. Nel caso di difformità planimetriche con quest'ultima, continuava il Geom. *«* sarà necessario protocollare presso l'Ufficio competente del Comune una C.I.L.A. in sanatoria per regolarizzare l'unità immobiliare.

Come anticipato, in seguito all'esecuzione del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate:

- esecuzione di favolati divisorii in muratura all'ingresso dell'unità immobiliare per dividere l'entrata dal soggiorno;
- chiusura integrale del balcone ricavando un nuovo locale.

Il sottoscritto perito evidenzia che le opere oggetto di sanatoria potranno essere solo le modifiche interne rilevate nell'ingresso e nel soggiorno mentre l'intervento



realizzato nel balcone non potrà essere sanato e dovrà essere oggetto di "riduzione in pristino" (rimozione totale dei serramenti di chiusura del terrazzo). I costi di tale procedura, oltre ad € 1.000,00 di sanzione amministrativa, ammontano a circa € 1.500,00 di prestazioni professionali mentre lo smontaggio dei serramenti del balcone indicativamente sarà di circa € 2.000,00.

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

- area Sistema Consolidato (TAV. PDR 02_01B_Sistema consolidato e rurale del Piano delle Regole) **(Allegato 16)**;
- area "Tessuto Urbano ad impianto unitario a media densità" (TAV. PDR 06B_Regole per la città consolidata del Piano delle Regole) **(Allegato 17)**;

ed è caratterizzata da:

- funzioni residenziali con presenza di commercio al piano terra (TAV. PDR 02_02B_Uso degli edifici) **(Allegato 18)**;
- edifici in linea (TAV. PDR 02_03B_Tipologie edilizie) **(Allegato 19)**;
- bassa sensibilità paesistica (TAV. PDR 04B_Sensibilità paesistica) **(Allegato 20)**;

Dall'esame della documentazione pubblicata e relativa al P.G.T., non risultano particolari vincoli insistenti sull'edificio e/o sull'area **(Allegato 21)**.

Descrizione: **Abitazioni di tipo economico [A/4]** di cui al punto **A**
Autorimessa [C/6] di cui al punto **A**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, come anticipato, sono site nel Comune di Pieve Emanuele in un'area urbanisticamente omogenea perché progettata organicamente in forza del Piano di Lottizzazione autorizzato e descritto in precedenza.

L'edificio oggetto di trattazione, facente parte del descritto complesso edilizio, si trova all'angolo tra il Viale dei Pini e la Via degli Olmi.

Il fabbricato, di nove piani fuori terra ed avente caratteristiche tipiche dell'architettura di quegli anni, è contraddistinto da un piano "terra" a pilotis rialzato dal livello strada ed accessibile tramite scalinate rivestite in pietra evidenziate da aiuole a verde e da una rampa inclinata per disabili. Il percorso comune (una sorta di galleria), pavimentato in lastre di pietra colore beige con inserti decorativi di colore rosso scuro, disimpegna l'accesso alle varie scale dell'organismo architettonico ed alle attività commerciali posizionate al piede.

L'edificio, costruito con ossatura portante a telaio in calcestruzzo armato, è caratterizzato da facciate finite in intonaco civile colore marrone chiaro e da balconi in linea dislocati su tutta la facciata, dotati di feritoie a cadenza regolare e corrimano in ferro posato sulla sommità del parapetto murario.

I descritti spazi esterni ai singoli appartamenti (balconi) sono stati chiusi, nella maggioranza dei casi, con serramenti prevalentemente in alluminio anodizzato colore naturale e vetro e probabilmente posati senza le necessarie autorizzazioni; tali serramenti, posizionati in maniera discontinua, creano un effetto irregolare sui prospetti.

Gli infissi esterni, di varia tipologia, sono dotati di sistema di oscuramento a tapparelle colore marrone.

L'edificio in linea su Viale dei Pini, lungo circa 120 m, è integrato da due corpi di fabbrica simmetrici di circa 55 m di lato. Uno di questi, prospiciente la Via degli Olmi ed accessibile attraverso il precedentemente descritto percorso comune, ospita



l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita al piano quinto della scala "M".
Dallo spazio coperto comune, attraverso un portoncino di ingresso, si accede all'atrio interno pavimentato con lastre di pietra venate sui toni del beige e pareti intonacate colore marrone chiaro. Da detto spazio, attraverso due ascensori ed un corpo scale, si raggiungono i piani superiori.

L'immobile versa in scarse condizioni di manutenzione per quanto riguarda le facciate del fabbricato mentre gli interni sono in buone condizioni d'uso.

L'unità immobiliare, occupante una porzione del descritto corpo di fabbrica prospiciente Via degli Olmi (lato verso cortile) è costituita da soggiorno/angolo cottura, corridoio, due camere, servizio igienico, balcone oltre a cantina.

Il posto auto costituisce unità immobiliare indipendente descritta in seguito.

Attraverso una porta di ingresso con pannello di rivestimento in essenza, si accede all'appartamento ed in particolare ad una zona delimitata da un muro a diverse altezze integrato da un elemento di arredo in legno della stessa essenza della porta descritta (si confronti la documentazione fotografica) e da una spalla muraria di contenimento della parete attrezzata della cucina; come anticipato, tale divisorio è stato probabilmente realizzato senza autorizzazione.

L'ingresso, pavimentato con piastrelle quadrate circa 30x30 cm colore chiaro posate a 45°, è dotato di armadio a muro in legno ed è illuminato da una lampada a plafone.

Il soggiorno/angolo cottura è pavimentato come l'ingresso ed è provvisto di parete cucina completamente attrezzata (forno, lavello, frigorifero, forno, fuochi, lavatrice, caldaia per la produzione di Acqua Calda Sanitaria) e rivestita con elementi ceramici 10x10 cm circa di colore chiaro posati in diagonale.

Attraverso un disimpegno contraddistinto dallo stesso pavimento dei locali appena descritti ed attrezzato con mobile contenitore a specchio e ripostiglio in quota integrato da faretti ad incasso, si accede alla prima camera; quest'ultima è pavimentata con elementi quadrati in gres porcellanato tipo marmo colore chiaro e pareti finite in intonaco bianco (parte alta) oltre a tappezzeria decorata e colorata (si confronti la documentazione fotografica).

La camera da letto matrimoniale, completamente arredata (letto, armadi e poltrone) e piastrellata con gli stessi elementi del locale appena descritto (così come il bagno), è adiacente al servizio igienico dotato di finestra. Quest'ultimo è rivestito con piastrelle quadrate 20x20 circa colore cotto ed attrezzato con sanitari, mobile lavabo e vasca.

Il soggiorno e le camere affacciano direttamente, attraverso le rispettive porte finestre, sull'ampio balcone totalmente chiuso da serramenti in alluminio anodizzato e specchiature in policarbonato posate su parapetto in muratura.

Tale balcone, pavimentato in elementi di gres colore cotto, è stato trasformato in uno spazio "interno" a tutti gli effetti provvisto di tavolo, cucina e televisione (si confronti la documentazione fotografica).

Le pareti sono in intonaco colore bianco (ad eccezione delle superfici piastrellate e tappezzate) e l'altezza dei locali risulta pari a circa 2.80 m.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a radiatori, del gas ed elettrico versanti in buono stato conservativo. Di tali impianti non sono state reperite le certificazioni.

La sopradescritta caldaia (marca Vaillant modello atmo MAG) dovrà essere oggetto di attenta verifica ed eventuale manutenzione anche se sembra in discreto stato manutentivo.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato doppio vetro colore naturale versanti in buono stato di conservazione e le porte interne sono in legno tamburato in essenza con maniglie tipo ottone.

- Infissi interni Porte interne: **legno tamburato.**
- Manto di copertura materiale: **guaina ardesiata**
Non verificata
- Pareti esterne materiale: **muratura a cassa vuota** (non verificata) -
coibentazione: **non verificata** rivestimento: **intonaco** -
condizioni: **scarse**
- Pavimentazione Interna materiale: **gres porcellanato (tutti i locali)** - condizioni:
buone
- Plafoni materiale: **intonaco** - condizioni: **discrete**
- Impianti:
- Condizionamento **assente**
- Elettrico tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **discrete**
Certificazioni: non reperite.
- Idrico tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **discrete**
Certificazioni: non reperite.
- Termico tipologia: **a radiatori**- condizioni: **discrete**
Certificazioni: non reperite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	67,64	1,00	67,64
Terrazzo	Superficie	22,92	0,3	6,87
Cantina	Superficie lorda	5,04	0,25	1,26
				75,77
Totale (arrotondato)				76,00



Il posto auto, secondo il rilievo effettuato, ha una superficie di circa 9 mq.
 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 divisorii 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.

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 quinto di edificio di nove piani fuori terra oltre a livello sottotetto, ultraquarantennale, in stato di conservazione buono e caratterizzato da una sufficiente dotazione impiantistica versante in discreto 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 **1.200 €/mq** considerando una detrazione di circa il 10% per le condizioni di manutenzione ed uso dell'immobile.

Arrotondabile a mq	76,00	76,00
--------------------	--------------	--------------

Accessori: nessuno.

Il posto auto, di circa 10 mq di superficie, si ritiene opportuno valutarlo a corpo con un valore pari a circa **€ 10.000,00**.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 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.

9.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- Osservatorio del mercato immobiliare -"Rilevazione dei prezzi degli immobili" – N°51– OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO – Periodo di rilevazione dati I semestre 2017 (pubblicazione Ottobre 2017). I prezzi di mercato rilevati nella zona del Comune di Pieve Emanuele ("Centro") e relativi ad "Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare" oscillano tra i 1.200,00 ed i 1.400,00 €/mq **(Allegato 22)** mentre per i "Boxes" i valori oscillano tra i 17.000,00 – 18.000,00 €/corpo;
- Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente appartamenti siti nella zona Centrale/Pieve Emanuele riporta dei valori compresi tra i 1.150,00 ed i 1.300,00 €/mq per "Abitazioni di tipo economico" versanti in uno "stato conservativo normale" **(Allegato 23)** mentre per i "Box" in uno stato conservativo normale i valori oscillano tra i 800,00 ed i 1.050,00 €/mq;
- Agenzie immobiliari presenti sul territorio interrogate riguardo appartamenti siti nella zona oggetto di analisi del Comune di Milano ed aree adiacenti.

9.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A		76,00	76,00	91.200,0	91.200,00
B		9,00	9,00	10.000,00	10.000,00
				101.200,0	101.200,00

9.4 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

	- € 5.060,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 4.235,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
	Pag. 15



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

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.404,62
Arrotondabile a:	€ 87.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (detrazione del 20%):	€ 69.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":	€ 87.000,00

L'unità immobiliare, secondo quanto rilevato e riportato nella sezione "Stato di possesso", risulta attualmente occupata dagli esecutati e dalla loro famiglia.

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. 24 allegati.

Milano, 28/01/2018

L'Esperto alla stima

Arch. Daniele Agostinelli




ALLEGATI:

- 1) Visura catastale storica appartamento;
- 2) Visura catastale storica posto auto;
- 3) Scheda catastale appartamento;
- 4) Scheda catastale posto auto;
- 5) Certificato di stato di famiglia e Certificato di residenza eseguiti;
- 6) Lettera richiesta informazioni relativa a contratti d'affitto registrati, inviata via PEC all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano;
- 7) Risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- 8) Formalità relative alle unità oggetto di esecuzione immobiliare;
- 9) Lettera di richiesta informazioni all'Amministrazione condominiale;
- 10) E-mail di risposta Amministrazione condominiale;
- 11) Copia Regolamento di Condominio;
- 12) Copia atto di compravendita unità immobiliari;
- 13) Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà dell'unità immobiliare;
- 14) Richiesta di accesso agli atti;
- 15) Atti di fabbrica e documenti inviati dal Comune di Pieve Emanuele;
- 16) Estratto TAV. PDR 02_01B_Sistema consolidato e rurale del Piano delle Regole;
- 17) Estratto TAV. PDR 06B_Regole per la città consolidata del Piano delle Regole;
- 18) Estratto TAV. PDR 02_02B_Uso degli edifici;
- 19) Estratto TAV. PDR 02_03B_Tipologie edilizie;
- 20) Estratto TAV. PDR 04B_Sensibilità paesistica;
- 21) Estratto TAV. PDR 07B_Vincoli;
- 22) Estratto Osservatorio del mercato immobiliare -"Rilevazione dei prezzi degli immobili" – N°51– OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO – Periodo di rilevazione dati I semestre 2017 (pubblicazione Ottobre 2017);
- 23) Estratto Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- 24) Documentazione fotografica.

