

# **TRIBUNALE DI MILANO**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE1273/2019**

promossa da:

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/10/2020, proroga del 20.04.2021 ore 11,45

Perito estimatore: Arch. Antonio Papaccio

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

### **RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**Comune di Pieve Emanuele (MI), Via Lombardia n. 4:**

**LOTTO 1 . negozio con deposito**

## **LOTTO N. 1**

**Negoziò con deposito in Pieve Emanuele (MI) - Via Lombardian.4**



Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottolengo 5  
email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)  
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569  
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136

## INDICE SINTETICO LOTTO 1- CORPO UNICO A

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni inPieve Emanuele (MI), Via Lombardia n. 4

Negozi al piano rialzato con retro, terrazzo ed area esclusiva oltre ad un deposito al piano seminterrato

Categoria: C1 [Negozio]

Dati Catastali: foglio 7, particella 189, subalterno 711, graffato con la particella 222, subalterno 703

### Stato occupativo

Al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 148.000,00

da occupato: € 118.000,00

## 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI CORPO A

### **CORPO UNICOA:**

#### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pieve Emanuele (MI) via Lombardia n. 4, locale ad uso negozio con accesso sia dalla Via Lombardia che dall'interno del fabbricato civico n. 4, composto al piano rialzato (catastalmente p. terra) da un locale, bagno e antibagno, un retronegozio con disimpegno, ripostiglio, bagno, terrazzo e piccola area esclusiva e al piano seminterato da un deposito, un bagno e due ripostigli.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà dell'immobile di nato a Milano il 16/04/1958 CF:.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di usufrutto dell'immobile di nata a Bernareggio (MI) il 17/06/1931 CF: I.

#### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele (MI) come segue:**

Intestati:

- nato a il 16/04/1958, codice fiscale , Nuda proprietà per 1/1
- nata a il 17/06/1931, codice fiscale , Usufruttuaria per 1/1

dati identificativi: **foglio 7, part. 189, sub. 711 graffato con la particella 222, sub. 703**

dati classamento: categoria C/1, classe 5, consistenza 116 mq, superficie catastale 153 mq, rendita € 2.054,88

Indirizzo: Via Lombardia n. 11, piano T/S1

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 15/11/2004
- variazione del 14/11/2003 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della toponomastica
- variazione del 10/06/2002 var.rif.mappa
- variazione del 18/04/2002 aggiunta area di proprietà
- costituzione del 18/09/1975 prot. 106485

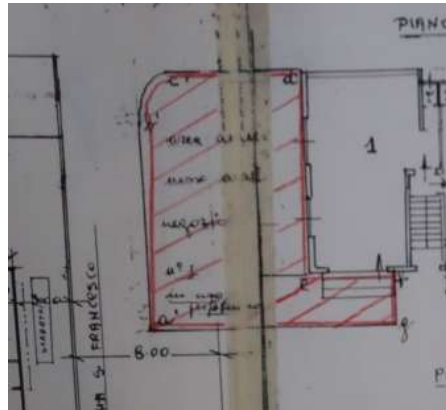
#### **1.4. Coerenze**

Del lotto da nord in senso orario in corpo unico: cortile comune di cui alla particella 222, cortile comune di cui alla particella 189, proprietà aliena, pianerottolo e vano scale, parti comuni, Via Lombardia, ancora cortile comune di cui alla particella 222.

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

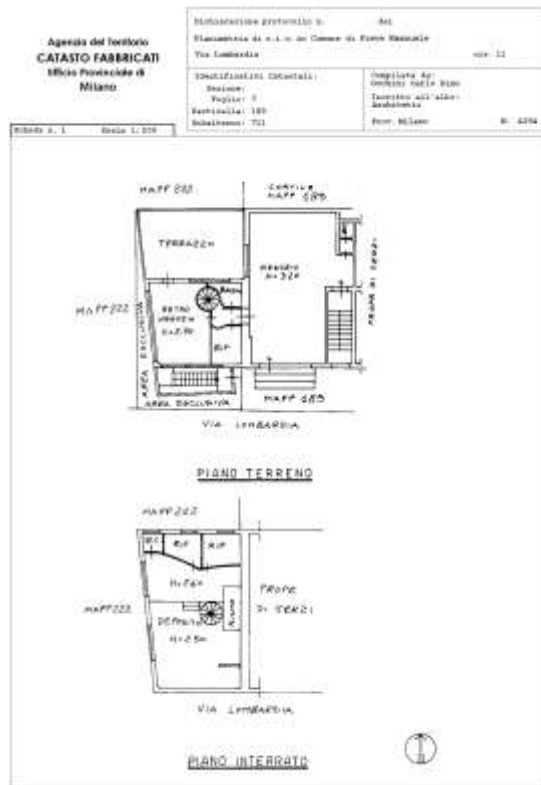
Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato a seguito di atto di donazione del 17.05.1993, dove ,riservando l'usufrutto vitalizio per sé e per la moglie (esecutata) del solo negozio, ha donato a (esecutato) la nuda proprietà del negozio e

l'intera proprietà dell'annessa area esclusiva (vedi planimetria parte tratteggiata rossa) e che il bene, non ancora censito al N.C.E.U. del Comune di Pieve Emanuele, era stato oggetto di denuncia con dichiarazione di nuova costruzione presentata in data 18.09.1975 n. 39361 (planimetria catastale d'impianto).



In data 31.05.1993, sull'area di piena proprietà annessa al negozio, ha edificato il retro negozio con bagno e ripostiglio, il terrazzo e la piccola area esclusiva oltre ad un deposito al piano terra.

In data 14.11.2003 viene depositata presso l'ufficio catasto la planimetria n. 875745 che identifica erroneamente con un unico subalterno l'intero immobile (foglio 7, particella 189, subalterno 11), sebbene l'immobile sia diviso parte in nuda proprietà e parte in piena proprietà.



E' parere dello scrivente che l'ufficio catasto non avrebbe dovuto accettare il deposito di un'unica planimetria catastale per l'intero bene ma chiedere bensì la presentazione di due distinte planimetrie catastali con due distinti subalterni, al fine di poter identificare correttamente la parte di immobile in nuda piena proprietà e quella in piena proprietà.

Il pignoramento del bene, di conseguenza, non potendo disporre di due distinti subalterni che identificassero le distinte quote in capo ad (piena proprietà per quanto costruito nel 1993, e nuda proprietà per il negozio già esistente) è avvenuto per la sola quota di nuda

proprietà di e per la quota di usufrutto di .

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pieve Emanuele (MI)

Fascia/zona: centrale/Pieve Emanuele (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: scuola materna, elementari, medie e supermercato

Principali collegamenti pubblici: autobus, stazione ferroviaria

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza Via Fizzonasco di collegamento alla tangenziale Ovest e Via Vigentina di collegamento al vicino comune di Opera

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Negozi con retronegozi e seminterrato posto in stabile condominiale di 4 piani fuori terra oltre costruito nel 1971 e ampliato nel 1994

- struttura: c.a. e muratura di mattoni svizzeri e mattoni
- facciate: klincher ed intonaco a civile
- accesso: portoncino in alluminio a vetro singolo
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: buone

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Negozi al piano rialzato con retro, bagno, ripostiglio, terrazzo e area esclusiva al piano terra oltre a un deposito, un bagno e due ripostigli al piano seminterrato.

#### **Corpo A:**

Negozi, retro negozi, bagno e ripostiglio al piano rialzato:

- esposizione: tripla
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo / ceramica e parquet
- infissi esterni: in ferro e vetri doppi
- vetrine in ferro / alluminio e vetro semplice
- porte interne: in legno con riquadratura in vetri e in legno pieno
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: con termosifoni in ghisa, acciaio e aria calda

In sede di sopralluogo non è stato possibile accertare se l'impianto di riscaldamento condominiale centralizzato, al quale inizialmente era collegato il negozio oggetto di procedura, sia stato poi nel tempo abbandonato e quindi se l'impianto di riscaldamento nello stato di fatto sia completamente autonomo oppure entrambi coesistano tutt'ora. L'acquirente dovrà accertare con un installatore idraulico la disposizione in loco degli impianti di riscaldamento e degli impianti per la produzione dell'acqua calda sanitaria, data la presenza di una caldaia murale autonoma installata nel locale negozio, oltre alla presenza di contabilizzatori di calore installati sui termosifoni. Si rileva inoltre che nel terrazzo è presente una pompa refrigerante presumibilmente dedicata al condizionamento dei locali.

Nell'area esclusiva annessa al bene è presente inoltre un contatore dell'acqua, non è stato possibile comprendere se questo sia al servizio del bene oggetto di perizia o di altri immobili.

Si segnala che gli impianti elettrici e di riscaldamento sono in stato di abbandono e non funzionanti.

- altezza dei locali: fino a m. 3,25 circa

Deposito al piano seminterrato:

- l'intero piano seminterrato è allo stato di rustico, privo di impianti, porte, infissi e riscaldamento
- condizioni generali del bene nel suo complesso: scarse, immobile in stato di abbandono
- altezza dei locali: fino a m. 3,25 circa

#### 2.4. Certificazioni energetiche

L'immobile risulta censito al catasto energetico al n. 15173-00001615 del 29/01/2015 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 65,99 kWh/m<sup>2</sup>a.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

L'amministratore del condomino ha dichiarato di non essere in possesso di certificazione di idoneità statica del fabbricato.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi, effettuati il 9/09/2020 e successivamente in data 16/09/2020 l'immobile era libero da persone ed in stato di abbandono.

#### Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione recenti per il bene oggetto di procedura.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

nuda proprietà per la quota di 1/1 e , usufrutto per la quota di 1/1 dal 17/05/1993, in forza di:

- per la quota di nuda proprietà di 1/1 a favore di \_\_\_\_\_, con atto di donazione in autentica Notaio Dott. Massimo Napolitano di Melegnano in data 17/05/1993, rep nn. 19099/5683, trascritto a Milano 2 in data 04/06/1993, ai nn. 42716/29715, atto con il quale venivano inoltre nominati usufruttuari i \_\_\_\_\_, per la quota di ½ ciascuno. Con detto atto veniva trasferita la piena proprietà a favore di \_\_\_\_\_ dell'area esclusiva annessa al negozio identificato con il subalterno 711
- a seguito del decesso di \_\_\_\_\_, avvenuto in data 26/08/2001, la \_\_\_\_\_ ha acquisito la titolarità del diritto di usufrutto vitalizio

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il terreno sul quale è stato costruito il bene oggetto di procedura era di proprietà di \_\_\_\_\_ per acquisto da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il 28/05/1921 e da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il 12/04/1920, con atto in autentica Notaio Enrico Mezzanotte del 23/10/1970, n. rep. 69458, trascritto a Milano il 25/11/1970 ai nn. 73088/55401.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Francesco Pio Caracciolo di Melissano Notaio in Milano alla data del 28/10/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 8/11/2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nn

- **Misure Penali**

nn

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nn

#### Eventuali note:

nn

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

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 05/10/2018, rep. 34327 Tribunale di Milano, trascritto il 27/02/2019 ai nn. 24264/16095 in rettifica della trascrizione dell'8/01/2019 ai nn. 1612/973 contro per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà in favore di \_\_\_\_\_, con sede in Pieve Emanuele, codice fiscale \_\_\_\_\_.



Pignoramento del 09/08/2019, rep. 25568 Tribunale di Milano, trascritto il 23/10/2019 ai nn. 131332/85760 contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, in favore \_\_\_\_\_, con sede in Pieve Emanuele, codice fiscale \_\_\_\_\_.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Millelire con sede in Milano Via Tolstoj 68 che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 60

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.400,00 (le spese del solo negozio sono state desunte dal totale delle spese condominiali in capo agli esecutati in assenza di dettaglio e di specifica dell'amministratore)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.800,00

Eventuali spese straordinarie: non presenti

Cause in corso: sì, ma non precisate nei dettagli dall'amministratore

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate dall'amministratore

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. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nn

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Licenza di costruzione n. 2/71 del 16.03.197 - costruzione di una casa di civile abitazione
- Concessione edilizia n. 60/90 del 31/05/1993 – ampliamento di negozio esistente adibito ad ufficio

- Concessione edilizia n. 115/1994 del 12/05/1995 – (variante alla C.E. n. 60/90)
- Denuncia inizio attività del 5.11.1997 prot. 211308 – recinzione lignea su muretto esistente e piastrellatura pavimentazione

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile è risultato sostanzialmente conforme agli ultimi titoli edilizi rinvenuti presso gli uffici del Comune di Pieve Emanuele (MI) concessione edilizia del 1995 e D.I.A. del 1997, ad eccezione di alcune pareti mobili poste nel negozio al piano terra che potranno essere rimosse al fine di ripristinare la regolarità edilizia, ed una lieve modifica della sagoma del terrazzo rispetto a quanto rappresentato graficamente che dovrà essere oggetto di pratica di sanatoria per mezzo di un tecnico abilitato con il pagamento di una sanzione di € 500,00.

Costi stimati: € 1.000,00 per la rimozione e lo smaltimento della parete mobile al piano terra oltre ad € 2.000,00 per la pratica di sanatoria edilizia della sagoma del terrazzo.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile non era conforme all'ultima planimetria catastale agli atti.

La difformità consiste in una diversa rappresentazione grafica dell'area ad uso esclusivo annessa all'immobile al piano terra. Il civico indicato nella visura catastale è errato.

L'irregolarità è sanabile mediante aggiornamento della planimetria catastale e/o altre rettifiche richieste dall'ufficio catasto, con costi stimati pari a € 1.500,00.

# 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
negozio e retro	mq.	106,0	100%	106,0
terrazzo	mq.	35,0	30%	10,5
area esclusiva / scala	mq.	31,5	13%	4,1
cantina	mq	71,0	50%	35,5
<b>totale</b>		<b>243,5</b>		<b>156,1</b>

## 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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Pieve Emanuele (MI)

Fascia/Zona: Centrale

Tipologia: negozi

Stato conservativo: normale

Valore mercato prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1500,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,50 / prezzo max. 7,50 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio MILANO

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: centro

Tipologia: negozi

valore di compravendita prezzo min. 1400,00 / prezzo max. 1500,00 (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
NEGOZIO	C1	156,0	€ 1.050,00	€ 163.800,00
				<b>€ 163.800,00</b>

**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

<b>VALORE LOTTO 1</b>	€ 163.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.190,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 2.800,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 147.810,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 148.000,00</b>

Pieve Emanuele (MI), via Lombardia n. 4 piano: T-S1 foglio 7 particella 189 subalterno 711 graffato con la particella 222 subalterno 703	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 148.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 118.000,00
-----	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**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

Immobile non locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile pignorato per intero.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Vedi punto 1.5.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 3 gennaio 2021

I'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati comuni a tutti i lotti

1. Atto di provenienza del terreno (n. 7 fogli)
2. Visure ipotecarie aggiornate al 11/12/2020 (n. 19 fogli)
3. Situazione contabile nei confronti del condominio (n. 2 fogli)
4. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
5. Regolamento di condominio (n. 9 fogli)
6. Avvisi di inizio operazioni peritali (n. 1 foglio)
7. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato (n. 3 fogli)

Allegati lotto 1

1. Fotografie (n. 16 fotografie su n. 11 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale (n. 4 fogli)
5. Atti edilizi (n. 158 fogli)
6. Atto di donazione (n. 6 fogli)