

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE. 99/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare costituita da

APPARTAMENTO CON CANTINA E POSTO AUTO COPERTO

in PIEVE EMANUELE (MI), VIA DEI PINI n. 6



**INDICE SINTETICO**

**LOTTO UNICO** composto da:

- Corpo A - APPARTAMENTO CON CANTINA
- Corpo B – POSTO AUTO COPERTO

**Dati Catastali**

**Appartamento con cantina**

Bene in Pieve Emanuele viale DEI PINI n. 6  
 Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]  
 Dati Catastali: foglio **8**, particella **116** subalterno **8**

**Posto auto coperto**

Bene in Pieve Emanuele viale DEI PINI n. 6  
 Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]  
 Dati Catastali: foglio **8**, particella **114** subalterno **242**

**Stato occupativo**

**Appartamento con cantina:** al sopralluogo risultava occupato dagli esecutati  
**Posto auto coperto:** al sopralluogo risultava occupato dagli esecutati

**Contratti di locazione in essere**

**Appartamento con cantina:** non risultano contratti di locazione in essere  
**Posto auto coperto:** non risultano contratti di locazione in essere

**Comproprietari**

**Appartamento con cantina:** nessun comproprietario oltre agli esecutati  
**Posto auto coperto:** nessun comproprietario oltre agli esecutati

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni**

- **LOTTO UNICO** (Appartamento con cantina + Posto auto coperto)

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni** € **107.180,75**

**LIBERO**

**OCCUPATO** non ricorre il caso



Spese condominiali insolute nel biennio	€ 2.293,33	
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)</b>		€ 104.887,42
<b>LIBERO</b>		
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)</b>		non ricorre il caso
<b>OCCUPATO</b>		



**LOTTO 001****(Appartamento con cantina + posto auto coperto)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A - APPARTAMENTO CON CANTINA****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di PIEVE EMANUELE (MI) via DEI PINI n. 6, appartamento al piano primo con vano cantina al piano primo interrato (identificato con il n. 219) di un condominio denominato "fabbricato a Torre al mapp. 116", scala N. L'appartamento si completa di un balcone e presenta singolo affaccio su via delle Betulle. Si specifica che l'accesso principale allo stabile si ha da via delle Betulle.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di **proprietà** dell'immobile di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di **proprietà** dell'immobile di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

All'atto dell'acquisto, gli esecutati risultavano di stato libero.  
Eventuali comproprietari: nessuno oltre agli esecutati.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di PIEVE EMANUELE come segue: (all. da 1 a 3)**

Intestato 1: [redacted], proprietà per 1/2

Intestato 2: [redacted] proprietà per 1/2

Dati identificativi: **fg. 8 part. 116 sub. 8**

Dati classamento: A/3; classe 3; consistenza 4,5 vani; sup. catastale 76 mq; rendita € 302,13;

Indirizzo: Comune di PIEVE EMANUELE, viale dei Pini n. 6 piano S1-1;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.4. Coerenze**

Come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott.ssa Alessandra Brambilla:

- DELL'APPARTAMENTO: altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, parti comuni;
- DELLA CANTINA: terrapieno, cantina interno n. 220, corridoio comune, cantina interno n. 218;

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

Nessuna

**CORPO: B – POSTO AUTO COPERTO**

**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di PIEVE EMANUELE (MI) viale DEI PINI n. 6, posto auto coperto (identificato con il n. 59) al primo piano interrato. Ad esso si accede da via delle Betulle, dal passo carraio attiguo al fabbricato denominato Torre N.

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

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di proprietà dell'immobile di [redacted] nata da [redacted] il [redacted] c.f. [redacted].

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di proprietà dell'immobile di [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted].

All'atto dell'acquisto, gli esecutati risultavano di stato libero.

Eventuali comproprietari: nessuno oltre agli esecutati.

**1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di PIEVE EMANUELE come segue: (all. 1,4 e 5)**

Intestato 1. [redacted] proprietà per 1/2

Intestato 2. [redacted] proprietà per 1/2

Dati identificativi: **fg. 8 part. 114 sub. 242**

Dati classamento: C/6; classe 5; consistenza 10 mq; sup. catastale 10 mq; rendita € 23,76;

Indirizzo: Comune di PIEVE EMANUELE, viale dei Pini n. 6 piano S1;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.9. Coerenze**

Come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott.ssa Alessandra Brambilla:

- COERENZE DEL POSTO AUTO: scale comuni, posto auto interno n. 60, corsello carraio comune, posto auto interno n. 58.

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

Nessuna

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di PIEVE EMANUELE

Fascia/zona: Centrale/PIEVE EMANUELE

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 130 m dalla fermata degli autobus 220, 222 e 328.

Principali collegamenti viabilistici: ingresso Strada Provinciale 28 a circa 330 m.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 7)

Edificio di nove piani fuori terra oltre ad un piano interrato ove sono allocate le cantine.

- facciate: intonaco (in fase di sostituzione)
- accesso: portone;
- androne: pavimento in piastrelle e rivestimento in intonaco;
- scale: a quattro rampe;
- ascensore: presenti tre ascensori;
- servizio di portineria: sì (serve tutti gli stabili del civico 6);
- condizioni generali dello stabile: in fase di ristrutturazione;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6 e 7)

### Corpo A:

#### APPARTAMENTO:

L'appartamento si trova al primo piano dello stabile. Superata la porta d'accesso all'unità ci si trova nell'ingresso che serve soggiorno, cucina e un piccolo disimpegno posto tra la camera padronale, il bagno ed il ripostiglio. L'appartamento si completa di un balcone e ha singolo affaccio su via delle Betulle.

L'unità presenta:

- esposizione: affaccio a Est;
- porta di accesso: porta blindata
- infissi esterni: in alluminio;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: in legno;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: pavimento in piastrelle;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: con riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, bidet e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: circa 2,80 m;

#### CANTINA

Si trova al piano primo interrato e consta di un piccolo vano.

L'unità presenta:

- porta di accesso: metallo;
- pareti: blocchi di cemento;



- pavimenti: pavimento in cemento;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa 2,20 m;

## **Corpo B**

### POSTO AUTO COPERTO

L'unità immobiliare si trova al primo piano interrato e consta di un posto auto coperto.

L'unità presenta:

- pareti: intonacate;
- pavimenti: pavimento in cemento;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa 2,30 m;

## **2.4. Breve descrizione della zona**

Zona centrale nel comune di Pieve Emanuele a Sud del comune di Milano; l'edificio è sito in una zona residenziale.

## **2.5. Certificazioni energetiche:**

### APPARTAMENTO

Non risulta registrata nel catasto CENED

### POSTO AUTO COPERTO

Non necessita per tipologia

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

Non fornite

## **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non fornite

## **3 STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/01/2024, i beni risultavano occupati dagli esecutati (**all. 7**)

### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Da interrogazioni effettuate nei sistemi informativi non risultano contratti di locazione in essere. (**all. 8**)



**4 PROVENIENZA (all. 10)****4.1. Attuali proprietari**

Proprietà per 1/2 di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

Proprietà per 1/2 di [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]

Quanto in oggetto è pervenuto:

- A [redacted] la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili Pieve Emanuele foglio 8 particella 114 sub. 242 particella 116 sub. 8 è pervenuta per atto di compravendita del 08/05/2008 numero di repertorio 12781/7490 Notaio BRAMBILLA ALESSANDRA sede Milano trascritto il 20/05/2008 nn. 65159/36231 da potere [redacted] nato il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted] nata il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]

**4.2. Precedenti proprietari (ante ventennio)**

- A [redacted] la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili Pieve Emanuele foglio 8 particella 114 sub. 242 particella 116 sub. 8 è pervenuta per atto di compravendita del 25/11/2002 numero di repertorio 119120 Notaio PAOLINI LUCIO sede Milano trascritto il 17/12/2002 nn. 160366/93241 da potere di [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted]

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 21/03/2023 (all. 9), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 10) e dalle verifiche effettuate dallo/a 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. da 11 a 14) alla data di aprile 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** nn. 65160/16304 del 20/05/2008 nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/05/2008 numero di repertorio 12782/7491 notaio BRAMBILLA ALESSANDRA sede Milano

A favore di [redacted] Sede [redacted] codice fiscale [redacted]  
(domicilio ipotecario eletto [redacted]),

contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted] nata il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]

Capitale € 172.379,00 totale € 344.758,00 durata 30 anni

Grava su Pieve Emanuele foglio 8 particella 114 sub. 242 particella 116 sub. 8

**• Pignoramenti**

**Verbale di pignoramento immobili** del 03/02/2023 numero di repertorio 1532 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO sede Milano, trascritto il 10/03/2023 nn. 32677/22411

A favore di [redacted]. Sede [redacted] codice fiscale [redacted] (Richiedente: [redacted])

contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]  
[redacted] nata il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]

Grava su Pieve Emanuele foglio 8 particella 114 sub. 242 particella 116 sub. 8

**• Altre trascrizioni**

Nessuna rilevante

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio Concas con sede in Milano (MI) che, alla data di redazione della presente relazione, ha fornito le informazioni che seguono: **(all. 17)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 2.8001

Millesimi di riscaldamento: 21,355

**6.1 Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile (appartamento + locale di deposito + posto auto coperto): € 2.166,92

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (appartamento + locale di deposito + posto auto coperto): € 2.293,33

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: cause legali aperte con precedente amministratore

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 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

Nessuna

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

Si

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di PIEVE EMANUELE in

Immobili di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico esterni al NAF - tav\_PR01a – Insediamenti residenziali esito di progettazione unitaria [Art. 22] (dati tratti dal sito del Comune di Pieve Emanuele <https://www.comune.pieveemanuele.mi.it/it/page/103759> servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio).

Per ricostruirne la storia edilizia sono state svolte ricerche presso gli archivi cartacei e telematici del Comune e del Catasto.

Al Comune di Pieve sono state inviate le seguenti richieste:

- Richiesta accesso atti al Comune di Pieve Emanuele, PROTOCOLLO N. **27675** del 17/11/2023;

Dagli archivi del Catasto si sono invece ricavate le seguenti planimetrie:

- planimetria depositata il 22/10/1981 fg 8 p 116 s 8
- planimetria depositata il 22/10/1981 fg 8 p 114 s 242

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 15):

Il Comune ha quindi messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia pratica n. 126/78 prot. n. 554 del 11/12/1978 con elaborati grafici;
- Variante Concessione Edilizia pratica n. 126/79 prot. n. 8025 del 17/12/1979 con elaborati grafici;
- Autorizzazione di abitabilità di casa del 04/07/1983;

L'amministrazione condominiale ha messo a disposizione la documentazione relativa alla richiesta di:

- CILAS Superbonus del 28/01/2022

Circa queste si da quindi di seguito riscontro nel merito della conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici allegati. (all. 16)

### 7.2. Conformità urbanistica:

L'immobile risulta conforme.

### 7.3. Conformità edilizia:

Al sopralluogo, l'immobile risulta conforme ai titoli visionati a meno di alcune modifiche interne, eseguite senza titolo, che hanno variato le dimensioni della camera da letto e del ripostiglio, nonché quelle delle rispettive porte d'accesso.

Dei costi del ripristino dell'ultimo stato autorizzato si è quindi tenuto conto nella stima.



**7.4. Conformità catastale:**

Al sopralluogo, l'immobile risulta conforme alla scheda catastale a meno delle modifiche interne all'appartamento, di cui si è detto più sopra. Che tuttavia, per quanto sopra detto, andranno eliminate per ripristinare l'ultimo stato autorizzato, rendendo così conforme l'immobile alla scheda catastale.

**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:

**APPARTAMENTO+CANTINA**

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale P1 (Appartamento)	65,74	1,00	65,74
Balcone	24,90	0,30	7,47
Cantina S1	6,80	0,25	1,70
	<b>97,44</b>		<b>74,91</b>

**POSTO AUTO COPERTO**

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale S1	8,80	1,00	8,80
	<b>8,80</b>		<b>8,80</b>

**9 STIMA****9.1. Criteri 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 della stima sintetica parametrica 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)  
 Fascia/zona: Centrale/PIEVE EMANUELE  
 quotazioni di Abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale)  
 da 1.100 €/mq a 1.400 €/mq  
  
 quotazioni di Box  
 da 650 €/mq a 900 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE  
 Zona: Centrale/PIEVE EMANUELE  
 Abitazioni in stabili di fascia media  
 valore di compravendita prezzo min. 1.414,00 €/mq prezzo max. 1.648,00 €/mq  
 valore di locazione prezzo min. 4,58 €/mq prezzo max. 5,29 €/mq  
  
 Posti auto coperti  
 valore di compravendita prezzo min. 414,00 €/mq prezzo max. 584,00 €/mq  
 valore di locazione prezzo min. 1,95 €/mq prezzo max. 2,79 €/mq

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Appartamento con cantina	A/3	97,44	74,91	€ 1.500,00	€ 112.365,00

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Posto auto coperto	C/6	8,80	8,80	€ 650,00	€ 5.720,00



**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**

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	<b>€ 118.085,00</b>
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	-5%	-€ 5.904,25	€ 112.180,75
Opere di ripristino dell'ultimo stato autorizzato	- € 5.000,00	- € 5.000,00	€ 107.180,75
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>€ 107.180,75</b>
<b>LIBERO</b>			
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>non ricorre il caso</b>
<b>OCCUPATO</b>			

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non risultano contratti di locazione in essere.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non comodamente divisibile.

**12 CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Nessuna ulteriore criticità da segnalare.

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO 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: 31/01/2024

timbrato  
 MAZZEO  
 GIUSEPPE  
 architetto  
 10374



**ALLEGATI**

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale – Appartamento con cantina
3. visura storica catastale – Appartamento con cantina
4. planimetria catastale – Posto auto coperto
5. visura storica catastale – Posto auto coperto
6. pianta da rilievo metrico
7. rilievo fotografico
8. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
9. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
10. titolo di provenienza
11. ispezione ipotecaria per immobile – Appartamento con cantina
12. ispezione ipotecaria per immobile – Posto auto coperto
13. ispezione ipotecaria per nominativo\_1
14. ispezione ipotecaria per nominativo\_2
15. titoli edilizi
16. conformità catastale/edilizia e urbanistica
17. esito istanza stato debitorio condominiale
18. nomina e quesito conferito all'esperto
19. giuramento dell'esperto
20. copia privacy

