

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 623/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

IMMOBILE PRIVO DI ACCESSO AUTONOMO

in PIEVE EMANUELE, VIA SARDEGNA, 58



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Comune di Pieve Emanuele via Sardegna 58

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 1, particella 477 subalterno 704

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dai debitori esegutati.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione in essere

Comproprietari

Nessun comproprietario oltre agli esegutati

Valore di mercato al netto delle decurtazioni**- LOTTO UNICO (IMMOBILE PRIVO DI ACCESSO AUTONOMO)**

LIBERO

€ 26.860,62

OCCUPATO

Non ricorre il
caso



LOTTO 001**(IMMOBILE PRIVO DI ACCESSO AUTONOMO)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****IMMOBILE PRIVO DI ACCESSO AUTONOMO****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di PIEVE EMANUELE (MI) via SARDEGNA n. 58, immobile posto al piano primo di piccola palazzina attigua a capannone industriale, privo di accesso autonomo in quanto avente l'unico accesso da cortile di proprietà di terzi e non risultando alcuna servitù trascritta nel merito.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di proprietà dell'immobile di [REDACTED]

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di proprietà dell'immobile di [REDACTED]

All'atto dell'acquisto, [REDACTED]

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]

Intestato 2: [REDACTED]

Dati identificativi: fg. 1 part. 477 sub. 704

Dati classamento: A/3; classe 4; consistenza 5,5 vani; sup. catastale 114 mq; rendita € 440,28;

Indirizzo: Comune di PIEVE EMANUELE, via Sardegna n. 58 piano T-1;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2010 Pratica n. MI0487608 in atti dal 23/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39738.1/2010);

1.4. Coerenze

Al piano terra:

- altra u.i.u sub. 703, altra u.i.u (mapp.477), altra u.i.u sub. 702, altra u.i.u (mapp.666 sub.701),

Al piano primo:

- altra u.i.u (mapp.666 sub.701), altra u.i.u (mapp.666 sub.701), altra u.i.u (mapp.477), cortile di proprietà del mapp. 477

1.5. 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: Suburbana/ FIZZONASCO

Destinazione: Industriale e terziario

Tipologia prevalente: Capannoni e Uffici

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 500 m dalla fermata dell'autobus 220

Principali collegamenti viabilistici: a circa 4 Km dalla tangenziale Ovest di Milano (ingresso Rozzano)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 4)

Edificio di due piani fuori terra con:

- facciate: intonaco ;
- accesso: portone in legno;
- scale: a rampe parallele ad uso esclusivo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: in fase di manutenzione.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4)

Corpo A:

IMMOBILE PRIVO DI ACCESSO AUTONOMO:

L'immobile è posto al piano primo di una piccola palazzina di due piani attigua ad un capannone industriale con affacci su spazi prospicienti via Sardegna e si completa del vano scala che lo collega al piano terra.

Esso si presenta come un appartamento di tre locali più un bagno ed una cucina; attualmente l'immobile pare utilizzato come ufficio. All'ingresso propriamente detto dell'unità si giunge da una scala ad uso esclusivo cui si accede da un portoncino al piano terra, cui si è più sopra accennato, e che si apre su un cortile di proprietà di terzi (identificato catastalmente al mappale 666 sub 701 insieme al capannone cui dà accesso).

Questa interclusione dell'immobile rispetto alla pubblica via e nessuna servitù trascritta rendono l'appartamento inaccessibile a meno di non accedere ad esso dal balcone prospiciente il cortile pertinenziale con l'ausilio di una scala a pioli o altro dispositivo mobile. Tale ipotesi d'utilizzo, seppure inverosimile, è d'altra parte utile a definire un possibile uso del bene ad esempio come mero magazzino e quindi a decretarne un valore.

Stante il fatto che tutti gli impianti (acqua, gas e luce) risultano condivisi tra l'immobile oggetto di questa relazione ed altro non staggito, nella stima si è tenuto conto della necessità di sezionare gli stessi per rendere il bene staggito autonomo da questo punto di vista.

L'unità presenta:

- esposizione: affaccio a Sud e ad Ovest;
- accesso: intercluso
- sistema di oscuramento: tapparelle;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: pavimento in piastrelle;



- impianto elettrico: sotto traccia in comune con altro immobile non staggito;
- impianto idrico: sotto traccia in comune con altro immobile non staggito;
- impianto termico: in comune con altro immobile non staggito;
- acqua calda sanitaria: in comune con altro immobile non staggito;
- servizio igienico;
- altezza dei locali: circa 3,00m, circa 2,20 m nell'area del disimpegno in ragione di un soprastante ripostiglio in quota.

2.4. Breve descrizione della zona

Immobile sito a Pieve Emanuele, più precisamente nella frazione denominata Fizzonasco, posto a nord-ovest del centro abitato, verso la tangenziale Ovest di Milano. La zona è caratterizzata da un'edificazione a capannoni e uffici.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta registrata nel catasto CENED

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

L'esperto nominato si è recato presso l'immobile in data 02/09/2023 senza poter accedere in quanto alcuno rispondeva alla porta.

Il sottoscritto lasciava quindi avviso e richiamato dalla debitrice eseguita concordava nuovo sopralluogo.

Accedeva quindi all'immobile per i rilievi di rito in data 11/09/2023, alle ore 9,00, insieme con il custode giudiziario. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori eseguiti **(all. 4)**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazioni effettuate nei sistemi informativi non risultano contratti di locazione in essere. **(all. 5)**

4 PROVENIENZA **(all. 12)**

4.1. Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di 

Proprietà per 1/2 di 



Quanto in oggetto:

- nel ventennio, [redacted] e [redacted] codice fiscale [redacted] hanno acquistato, per 1/2 ciascuno di piena proprietà, con atto di compravendita a rogito [redacted] trascritto il [redacted] ai numeri [redacted], l'immobile censito al foglio 1 particella 4777 sub. 701; si presume si tratti di errore materiale della nota di trascrizione nella quale il mappale è stato indicato 4777 anziché, come esattamente, 477.
- Si segnala:
La particella 477 sub 704 è stata originata dalla particella 477 sub. 701 per variazione del 22/06/2009; la particella 477 sub. 701 è stata generata dalla scheda del 1979 protocollo 17868A.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 25/07/2022 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 7**) 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. 8 e 9**)) alla data di agosto 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**

Si segnala:

- Trascrizione di vincolo della volumetria di dui di seguito:
 - **Trascrizione Costituzione di Vincolo** – del 31/05/2001 Reg. Gen. 55344 Reg. Part. 36050 di Atto Notarile pubblico del 18/05/2001 Notaio Acquaro Alfredo, Num. Rep. 111017. A favore del Comune di Pieve Emanuele e contro: [redacted] [redacted] [redacted], per 1/2 ciascuno della piena proprietà, gravante sull'immobile censito al Foglio 1 Particella 477 Subalterno 704. Alla sez. D della nota di trascrizione è riportato "I signori [redacted] con il trascrivendo atto hanno dichiarato che la superficie lorda di calpestio di mq.463,87 dei mappali 666 parte e 477 parte del foglio 1 è vincolata alla superficie fondiaria di mq.671,89 ai sensi dell'art.29 comma IV delle vigenti N.T.A."
 - Che l'accesso all'immobile risulta intercluso rispetto alla via Sardegna. Esso infatti prospetta su fondo di terzi.

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca legale n. 73785/15292 del 18/06/2009 derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602, Equitalia Esatti 5.p.a. sede Milano (MI), rep. n. 8432/68 del 15/06/2009- Capitale di euro 17.953,84 - Ipoteca di Euro 35.907,68 A favore: Equitalia Esatti 5.p.a. sede Milano (MI) C.F.

Comune e del Catasto.

Al Comune di Pieve Emanuele sono state inviate le seguenti richieste:

- Richiesta accesso atti di fabbrica e modifiche, Protocollo N. 17375 del 10/07/2023;

A seguito del sopralluogo e preso atto che un recinzioni ed un cartello segnalano un cantiere sull'immobile si è provveduto ad inviare:

- Richiesta di integrazione rispetto a quanto trasmesso in esito alla richiesta sopradetta

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

- Scheda planimetrica catastale depositata il 22/06/2009 fg 1 p 477 s 704

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10):

Sono state reperite le seguenti Licenze di Occupazione:

- Concessione edilizia n.90/1977

- Concessione edilizia n.131/1978

- Concessione edilizia n.52/1979

- D.I.A. n.130/2000

Si da quindi di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici allegati. **(all. 11).**

Si segnala inoltre che in sede di sopralluogo si è rilevato insistere sui luoghi un cartello di cantiere illeggibile che potrebbe avere a che vedere con alcune opere di ripristino degli intonaci di facciata circa cui si è chiesta documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune che ad oggi non ha fornito risposta.

7.2. Conformità urbanistica:

L'immobile risulta conforme a meno del frazionamento senza titolo di cui si dice nel prossimo paragrafo.

7.3. Conformità edilizia:

Al sopralluogo, l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi visionati a meno di minime modifiche alla forma di alcuni locali (ved. all. 11) e della consistenza derivante dal frazionamento che lo ha originato senza dotarlo di accesso diretto dalla pubblica via..

Dei costi di una CILA in sanatoria per sanare le modifiche interne si è tenuto conto nella stima e pertanto l'aggiudicatario terrà conto che nel valore di stima tali costi sono già stati detratti.

Non è invece sanabile il frazionamento presentato soltanto catastalmente e mai autorizzato sul piano edilizio/urbanistico. Pertanto la cila in sanatoria sopradetta dovrà prevedere anche un cambio di destinazione d'uso dell'immobile coerente con le problematiche d'accesso rilevate, come magazzino. E' infatti soltanto per un deposito o magazzino che si può ammettere l'accesso con scale rimovibili (come potrebbe avvenire dal balcone dell'unità staggita.

7.4. Conformità catastale:

Al sopralluogo, l'immobile risulta conforme alla scheda planimetrica catastale a meno di minime modifiche alla forma di alcuni locali ed una minore consistenza dell'ingresso al piano terreno.

Un unico aggiornamento planimetrico potrà risolvere tanto tali difformità quanto quelle sanate con la CILA. Inoltre esso dovrà prevedere un cambio d'uso a magazzino vista l'assenza di ingresso di cui si è detto.

Dei costi di tale aggiornamento catastale si è tenuto conto nella stima.



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:

IMMOBILE PRIVO DI ACCESSO AUTONOMO:

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale PT	106	1,00	106
Balconi	12,50	0,10	1,25
	118,50		107,25

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.

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 - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Provincia: Milano

Comune: Pieve Emanuele

Fascia/Zona: Suburbana / Fizzonasco

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico, stato manutentivo normale, prezzo min. 1200 - prezzo max1300

- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Zona: Pieve Emanuele/ Fizzonasco (MI)

Abitazioni di qualità inferiore alla media della zona

valore di compravendita prezzo min. 1.344,00 €/mq prezzo max. 1.431,00 €/mq



9.3. Valutazione LOTTO 001 - (IMMOBILE PRIVO DI ACCESSO AUTONOMO)

Destinazione catastale	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Abitazioni di tipo economico	A/3	118,50	107,25	€ 1.400,00	€ 150.150,00

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 - (IMMOBILE PRIVO DI ACCESSO AUTONOMO)

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 150.150,00
Riduzione del valore per ingresso intercluso e solo uso a magazzino	-75%	-€ 112.612,50	€ 37.537,50
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	-5%	-€ 1.876,87	€ 36.660,62
Regolarizzazione edilizia (CILA in sanatoria per opere interne)	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	€ 32.160,62
Regolarizzazione catastale	-€ 800,00	-€ 800,00	€ 31.360,62
Costi per la separazione delle utenze (energia elettrica, gas, acqua)	-€ 4.500,00	-€ 4.500,00	€ 26.860,62
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 26.860,62
LIBERO			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			Non ricorre il caso
OCCUPATO			

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti di locazione in essere.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Quanto già sopra detto nel corpo della relazione. In particolare si segnala:

- Accesso intercluso. A seguito di un frazionamento catastale, non autorizzato da titolo edilizio, è stato precluso l'accesso all'immobile in quanto il portoncino d'ingresso a seguito di tale frazionamento si trova a dare su fondo di terzi. Si rimanda al contenuto integrale della presente relazione per una esaustiva descrizione del problema.
- Utenze condivise con altro immobile
- Difformità edilizie interne minori sanabili.
- Il frazionamento che ha originato l'immobile non è sanabile se non individuando un accesso all'immobile ed una destinazione coerente al tipo di accesso individuato.

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 ed 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: 15/09/2023

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. rilievo fotografico
5. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
6. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
7. titolo di provenienza
8. ispezione ipotecaria per immobile
9. ispezione ipotecaria per nominativo
10. titoli edilizi
11. conformità catastale-edilizia e urbanistica
12. nomina e quesito conferito all'esperto
13. giuramento dell'esperto
14. copia privacy

