

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Rep. Gen. Esec. **1082/2013**
promossa da: **XXXXXXXXXX**
contro: **XXXXXXXXXX**
udienza ex art. 569 c.p.c.:
24/10/2019 ore 9,45



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esperto alla stima: Arch. Carlo Cuppini
Codice fiscale: CPPCRL56B01F205I
Partita IVA: 07007420156
Studio in: MILANO via Astolfo 29
Telefono: 0270608210
Cell. 3355927010
Email: carlocuppini@fastwebnet.it
Pec: Cuppini.4195@oamilano.it

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO

appartamento

In Pero via Figino 6 (catastalmente n. 10) piano: 1;
Categoria: A3 [abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio **6**, particella **126**, subalterno **710**

Detenzione del bene

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Conformità catastale

No

Conformità edilizia

No

LOTTO UNICO (appartamento) Stima al netto delle decurtazioni

da libero: € 57.800,00 quota 1/1 (nuda proprietà)
da occupato: € 49.000,00 quota 1/1 (nuda proprietà)

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti depositata dal Creditore procedente, provvedeva a reperire il titolo di provenienza del bene i cui dati sono specificati al successivo punto "5".

In accordo con il custode giudiziario, lo scrivente ha avuto accesso ai luoghi in data 1/07/2019 ed ha potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici.

NOTA: nelle more tra la notifica del pignoramento e la trascrizione dello stesso, i beni in Comune di Pero via Figino 6 (catastalmente n. 10) al foglio **6**, particella **126**, subb. **711** e **721** sono stati venduti a terzi.

Dal documento in atti "RINUNCIA PARZIALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE XXXXXXXX" si evince che XXXXXXXX, in data 03/09/2014, ha dichiarato di rinunciare agli atti relativamente agli immobili siti in Pero (MI) Via Figino n. 6 (già n. 10), piani T,1 e 2, iscritti al Catasto Fabbricati al foglio **6**, particella **126**, subalterno **711** e all'immobile sito in Pero (MI) Via Figino n. 6 (già n. 10), piano T, iscritto al Catasto Fabbricati al foglio **6**, particella **721**, senza subalterno.

Per tale ragione lo scrivente procederà a stimare unicamente il bene in Comune di Pero, via Figino n. 6 (catastalmente n. 10) al foglio 6, particella 126, sub. 710.

Beni in PERO (appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Pero via Figino n. 6 (catastalmente n. 10), appartamento ad uso abitazione sito al piano primo, composto da due locali oltre bagno, disimpegno e balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto

XXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX Usufrutto per 1/1

XXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX Nuda proprietà per 1/1 *

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pero come segue (*all. 1*)

dati identificativi: **fg. 6 part. 126 sub. 710** **

dati classamento: cat. A/3 classe 2, vani 2,5 Sup Cat. Tot. 37 m², rendita 180,76

Indirizzo: via Figino n. 10 piano: 1;

1.4. Coerenze in senso orario da nord

Scala comune, mappale 719, mappale 723, mappale 657.

* **NOTA:** si allega certificato di morte dell'esecutato e certificato di residenza della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (*all. 2*).

** **NOTA:** L'immobile identificato al foglio 6, mapp. 126, sub. 710 deriva (unitamente all'immobile identificato al foglio 6, mapp. 126, sub. 711) dalla denuncia di variazione presentata in data 23 aprile 2008 n. 28129 - prot. MI0376520 - per frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso dei subalterni :

* 705 (scala)

* **706 (appartamento)**

* 707 (lastrico solare)

* 708 (lastrico solare)

* 709 (bene comune non censibile, vano scala),

precisandosi che la scala e i lastrici solari ai subb. 705, 707 e 708, erano da intendersi al momento della costituzione e dell'acquisto del 1984 in quota di 1/2 (un mezzo) con i signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

A sua volta il **sub. 706** deriva dalla precedente denuncia di variazione del 27 aprile 2004 n. 59414 - prot. MI0507541 - per **fusione** dei precedenti **subalterni 5, 6 e 7** (tutti appartamenti).

2. DETENZIONE DEI BENI

2.1. Detenzione dei beni

Lo scrivente ha avuto accesso ai beni con il custode giudiziario.

Al sopralluogo il bene risultava non abitato.

2.2. Esistenza contratti di locazione (all. 3)

Non ricorre il caso, trattandosi di pignoramento gravante sul diritto di nuda proprietà.
Ad ogni buon conto, interpellata in merito, l'Agenzia delle Entrate riferisce che "non risultano contratti di locazione relativi all'unità abitativa pignorata in cui il soggetto esecutato risulti essere dante causa".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti (all. 4) a firma del Dott. XXXXXXXXXXXXX, Notaio in Milano, che fa stato fino al 23/04/2013 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
//
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
//
- **Atti di asservimento urbanistico**
//
- **Altre limitazioni d'uso**
//

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

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Nessuna
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 23/04/2013 ai nn. 37818/26160 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 a favore di XXXXXXXXXXXXX con sede in Milano (MI) c.f. XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX, gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **nuda proprietà** del bene oggetto di stima (altre al sub. 711, oggetto della rinunzia parziale sopra citata).
- **Misure Penali**
//
- **Altre trascrizioni**
Costituzione di servitù con atto del 27.09.1984 n. 39009 Rep. dr. XXXXXXXXXXXXX in Milano, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 29.10.1984 ai nn. 70809/56637.

Divisione stipulata in data 08.11.2004 n. 6730 Rep. Dr. XXXXXXXXXXXXX, Notaio in Garbagnate Milanese, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Milano 2 il 16/11/2004 ai nn. 165250/86759.

Permuta stipulata il 27.12.2004 ai nn. 158704/27623 Rep. Dr. XXXXXXXXXXXXX, notai in Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.11. di Milano 2° il 31.12.2004 ai nn. 192500/101796.

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti (all. 5)**

Lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecarie (mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami oltre a quelli sopracitati.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

Da informazioni assunte durante il sopralluogo il bene non risulterebbe costituito in condominio.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

4.4. Attestazione ACE

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Si veda allegato "atti edilizi".

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti (**all. 4**) a firma del Dott. XXXXXXXXXXXXXXX, Notaio in Milano, che fa stato fino al 23/04/2013 si evince:

5.1. Proprietà al ventennio

- A tutto il 23.04.2013, data della trascrizione del pignoramento, l'immobile di cui al foglio 6 mappale 126 subalterno 710 risulta di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di nuda proprietà, con atto del 21/06/1984 n. 38175 di rep. a rogito del Dott. XXXXXXXXXXXXXXX, Notaio in Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 2/08/1984 ai nn. 61024/49525 (**all. 6**).
Al rogito l'esecutato, Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, dichiarava di essere Celibe mentre l'usufruttuaria non eseguita, Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, dichiarava di essere Vedova.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (**all. 7**)

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Pero, risulta che l'edificio è stato edificato anteriormente al 1942 (Legge Urbanistica 1150/42) e che agli atti in Comune non vi è nessuna documentazione in merito.

Si allegano stralci dei seguenti atti edilizi reperiti di cui l'immobile è stato successivamente oggetto:

- **Permesso di Costruire n. 16/2005 Prot. 5715 del 22/03/2005** richiedente XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX per ristrutturazione edilizia e recupero del sottotetto ai fini abitativi di immobile pluripiano in Pero, via Figino n. 6;

- **Denuncia Inizio Attività in variante essenziale (superdia) n. 105/2005 Prot. 19584 del 27/10/2005** richiedente XXXXXXXXXXXXXXX, ai sensi dell'art. 54 comma 1 lettera D della L.R. 12/2005;
- **Denuncia Inizio Attività in variante essenziale (superdia) n. 150/2007 Prot. 23458 del 18/12/2007** richiedente XXXXXXXXXXXXXXX, per modifiche esterne ed interne con fusione di due unità immobiliari, aumento di sup. residenziale al piano sottotetto, edificio in via Figino 6;
- **Istanza di Agibilità** depositata il 30/09/2008 n. 17365;
- **Silenzio assenso Agibilità** n. 26/2008 del 13/03/2013 prot. 3988.

6.2. Conformità edilizia/catastale:

Al sopralluogo il bene risultava **non conforme** ai titoli edilizi. Nello stato dei luoghi, infatti, il vano principale non è un ambiente unico bensì è diviso in due vani.

Al sopralluogo il bene risultava **non conforme** alla scheda catastale del 23/04/2008 per i medesimi motivi sopra esposti.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Sarà necessario presentare al competente Ufficio del Comune di Pero, tramite professionista abilitato, pratica edilizia a sanatoria nonché provvedere, sempre tramite professionista abilitato, alla presentazione di modello DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate, oltre a corrispondere la dovuta sanzione.

Costi presumibili comprendenti gli onorari del professionista, l'oblazione al Comune e diritti di segreteria al N.C.E.U. per totali € **3.500,00**.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Pero

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Collegamenti pubblici: nelle vicinanze della linea metropolitana rossa, fermata Pero.

Collegamento alla rete autostradale: nelle vicinanze della A4 Torino-Trieste.

7.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 8)

Edificio di 3 piani fuori terra

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: da portoncino in metallo e vetro, indii parti comuni;
- vano scala: pareti intonacate e tinteggiate;
- scala: in granito verde;
- condizioni generali del bene: ottime;

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 8)

In Comune di Pero via n. 6 (già n. 10), appartamento ad uso abitazione sito al piano primo, composto da due locali oltre bagno, disimpegno e balcone.

- esposizione: doppia (est-ovest);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella zona cottura;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in PVC a taglio termico e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: scorrevoli a scomparsa, in legno tamburato a finitura naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni con caldaietta murale installata in nicchia nel vano scale;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, doccia;
- impianto di condizionamento: presente a split e motocondensante installato in balcone;
- altezza dei locali: 2,70 m circa;
- condizioni generali: ottime.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali (**all. 1**) e i rilievi planimetrici effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	36,5	100%	36,5
balcone	mq.	7,5	30%	2,3
		44,0		38,8
		mq. lordi		mq. commerciali

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

- Catasto di Pero
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Pero

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 Valori relativi all'Agenzia del Territorio
 Periodo: 2° semestre 2018
 Comune: Pero
 Fascia/Zona: centrale

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo
 valore mercato prezzo min. 1.750,00 / prezzo max. 1.950, 00 Euro/mq)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	39,0	€ 1.950,00	€ 76.050,00
				€ 76.050,00

Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 76.050,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 3.802,50
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 3.500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	//
 Valore al netto delle decurtazioni	 € 68.747,50

9.5. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO in PERO via Figino n. 10 piano 1 foglio 6 particella 126 subalterno 710	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 68.000,00
valore dell'usufrutto	-€ 10.200,00
valore della nuda proprietà	€ 57.800,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 49.000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e che non è stato possibile inoltrare copia né alla precedente in quanto irreperibile né all'esecutato in quanto deceduto e i cui eredi non hanno accettato eredità.

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, 05/10/2019

Allegati totali: ff 100



ALLEGATI

- 1) Documenti catastali (ff. 5)
- 2) Certificati anagrafici (ff. 3)
- 3) Esito Agenzia Entrate (f. 1)
- 4) Certificazione notarile (ff.8)
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie (ff. 5)
- 6) Atto di provenienza (ff. 11)
- 7) Atti edilizi (ff. 54)
- 8) Fotografie (ff. 3)
- 9) Nomina e quesito (ff. 9)
- 10) Giuramento dell'esperto (ff. 1)