

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata
(Pieve Emanuele)**

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Creditori iscritti e non intervenuti nella procedura:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **327/2020**

LOTTO UNICO

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

Isritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Isritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803
e-mail: anita@temellinistudio.it

SINTESI DELLA RELAZIONE RGE 327/2020

- A. Piena proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni di **appartamento ad uso abitazione con cantina** sito in Pieve Emanuele, via dei Pini n°6. Composto da tre locali oltre cucina e doppi servizi, ai piani 6-S1.
- B. Piena proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni di **posto auto coperto di pertinenza** sito in Pieve Emanuele, via dei Pini n°6, al piano S1.

DATI CATASTALI - PIEVE EMANUELE										
	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
A	8	114	192	A/3	4	6-S1	5,5 vani	€ 440,28	Dei Pini, 6	Misino Annarica Stagno Omar ½ comunione legale
B	8	114	269	C/6	5	S1	10 mq	€ 23,76	Dei Pini, 6	Misino Annarica Stagno Omar ½ comunione legale

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	mq 89,00	€ 1.200,00	€ 106.800,00
B	Posto auto coperto	mq 10,00	€ 750,00	€ 7.500,00
	Totale			€ 114.300,00

Stato di possesso: Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dai debitori, sig. **Stagno Omar e Misino Annarica**, ai quali risiedono nell'immobile con i due figli minori di tre e sette anni.

L'Agenzia delle Entrate comunica: "Esperite le opportune ricerche, con la presente l'Ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati dai **MISINO Annarica, STAGNO Omar e RICATTI Santina Silvana Claudia** in qualità di dante causa."

Regolarità edilizia e catastale: Dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie si rilevano le seguenti difformità: entrambi i balconi sono stati chiusi mediante serramenti senza regolare autorizzazione, pertanto è necessario procedere alla rimozione degli stessi. Il costo dell'intervento è pari ad € 3.000,00.

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%	€ 114.300,00 - 5% = € 108.585,00
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) <u>non detratte</u>	5.000,00
Spese tecniche per conformità edilizia/catastale, rimozione serramenti:	€ 3.000,00
	Totale € 105.585,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (appartamento con cantina e posto auto coperto) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 105.585,00) arrotondato	Totale € 105.000,00
--	----------------------------

**Bene immobile sito in
PIEVE EMANUELE – VIA DEI PINI N°6
Lotto Unico**

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Proprietà per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni di:

- A. Unità immobiliare sita nel comune di Pieve Emanuele (MI) – CAP 20090, via dei Pini n.6, scala M, consistente in abitazione civile, così identificata al N.C.E.U: foglio 8, particella 114, sub. 192, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita €440,28;
- B. Unità immobiliare sita nel comune di Pieve Emanuele (MI) – CAP 20090, via dei Pini n. 6, così identificato al N.C.E.U: foglio 8, particella 114, sub. 269, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita €23,76;

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in comunione dei

[REDACTED] proprietà per 1/2 in comunione dei

Descrizione: appartamento ad uso abitativo con cantina

Fg. n.8; Mapp. n. 114; Sub. 192; Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5,5; posto al piano 6-S1; scala M; rendita € 440,28

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: proprietà di terzi; prospetto su cortile comune; proprietà di terzi; pianerottolo e vano scala comune; prospetto su cortile comune.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune di accesso.

B. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in comunione dei

[REDACTED] proprietà per 1/2 in comunione dei

Descrizione: posto auto coperto, di pertinenza

Fg. n.8; Mapp. n. 114; Sub. 269; Cat C/6; classe 5, consistenza 10 mq; posto al piano S1; rendita € 23,76

Coerenze del box da nord in senso orario: corsello comune; proprietà di terzi; spazio comune, proprietà di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Posizione semiperiferica del comune di Pieve Emanuele, a traffico modesto, con buona presenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere prevalentemente residenziale con qualche realtà commerciale.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (ottimo), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (buono), cinema (discreto), aree verdi (buono), parco giochi

(buono), municipio (buono), carabinieri comando Stazione Pieve Emanuele (ottimo), Polizia Locale Pieve Emanuele (buono), asilo nido (buono), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (discreto), ospedale (discreto).

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

Collegamenti pubblici (Km): La fermata "via dei Pini-via dei Gelsi" della linea 222 che collega al nodo d'interscambio di via Ripamonti (MI) dista circa 50m.

La fermata della Stazione FS Pieve Emanuele, che collega a Milano e Pavia, dista circa 1,5 km.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dai debitori [redacted] i quali risiedono nell'immobile [redacted]

Agenzia delle Entrate comunica: "esperite le opportune ricerche, con la presente l'Ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati da [redacted]"

(Cfr. All. A)

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Sul complesso immobiliare in oggetto grava servitù relativa all'impianto di distribuzione dell'energia elettrica negli stabili di Viale dei Pini n .5, 6, 7 ed all'installazione di apparecchiature di tre cabine per la trasformazione dell'energia in bassa tensione, nonché alle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle proprie reti, nascenti dalla costituzione di servitù stipulata con l'"Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL", con atto in autentica del Dottor Brambilla, Notaio in Milano in data 22 ottobre 1981 Repertorio n.42733 registrato a Milano in data 30 ottobre 1981 al numero 52579 serie 2 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano Due in data 12 novembre 1981 ai nn.65065/50965.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**. In relazione alla presenza di amianto sono state condotte verifiche i cui risultati hanno dato esito negativo (Cfr. All. B e D)

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

4.2.1. Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contratto [redacted] a favore di [redacted] Atto a firma del dott. [redacted] (notaio in Milano) in data 10/04/2017 al Rep. 17771/12480, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **28/04/2017** ai nn. **49714/8882**

Importo capitale: € 125.000,00

Importo ipoteca: € 250.000,00

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 8, mapp. 114, sub. 192, abitazione di tipo economico

- Fg. 8, mapp. 114, sub. 269, autorimessa

4.2.2. Pignoramenti:

2 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [redacted] atto a firma del Tribunale di Milano in data [redacted]

14/02/2020 al Rep. 3069, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **19/05/2020** ai nn. **47602/29036** (importo € 4.863,49)

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 8, mapp. 114, sub. 192, abitazione di tipo economico
- Fg. 8, mapp. 114, sub. 269, autorimessa

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Dal confronto fra lo stato di fatto e le pratiche edilizie si rilevano le seguenti difformità:

- Entrambi i balconi sono stati chiusi mediante serramenti senza regolare autorizzazione, pertanto è necessario procedere alla rimozione degli stessi.
(Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: Dal confronto fra lo stato di fatto e le mappe catastali si rilevano le seguenti difformità:

- Entrambi i balconi sono stati chiusi mediante serramenti senza regolare autorizzazione, pertanto è necessario procedere alla rimozione degli stessi.

(Cfr. **AII. D**)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie medie annue circa € 2.500,00

Spese condominiali insolute alla data della relazione: € 11.843,47

Lavori/spese straordinarie già deliberate: € 470,18

Atti ablativi: non si ha notizia

Cause in corso: Oltre ai procedimenti in corso verso alcuni condomini morosi, una causa in corso con una società

(Cfr. **AII. A**)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

3 [redacted] acquistano da [redacted] CLAUDIA la quota di [redacted] del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del D. [redacted] in data 10/04/2017 al Rep. 177770/12479, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **28/04/2017** ai nn. **49712/32297**

Riferito a:

- Fg. 8, mapp. 114, sub. 192, abitazione di tipo economico
- Fg. 8, mapp. 114, sub. 269, autorimessa

Il suddetto atto di provenienza afferisce erroneamente al fabbricato "C" – il fabbricato corretto di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione è il "B", come evidenziato dal confronto fra la mappa catastale e le planimetrie comunali.

(Cfr. **AII. B**)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

4 - [redacted] acquista da S.C.I. [redacted] RL la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del D. [redacted] (notaio in Milano) in data 25/11/2002 al Rep. 35769, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **14/12/2002** ai nn. **159127/92474**

Riferito a:

- Fg. 8, mapp. 114, sub. 192, abitazione di tipo economico

- Fg. 8, mapp. 114, sub. 269, autorimessa

5 -
NAZ

riceve
VORO
quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di trasferimento di beni a società di cartolarizzazione a firma del ministero dell'economia e delle finanze in data 30/11/2001 al Rep. 290, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **11/12/2002** ai nn. **157122/91262**

Riferito a:

- Fg. 8, mapp. 114, sub. 192, abitazione di tipo economico
- Fg. 8, mapp. 114, sub. 269, autorimessa
- Altri beni non oggetto di procedura

6 -

tra la società e il
con atto in data 11/07/1977 n. 5755/455 di
repertorio a rogito notaio in Corbetta, trascritto presso la
conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data **05/08/1977** ai nn. **36075/30250**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato a partire dal 1978.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Pieve Emanuele, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- **Concessione Edilizia** n° 126/78 del 11/12/1978 prot. 554, per "nuova costruzione in attuazione del Piano di Lottizzazione approvato - Complesso B";
- **Concessione Edilizia in variante** n° 126/79 del 13/12/1979 prot. 554 per "approvazione dei tipi aggiornati del complesso B della concessione edilizia del 11/12/1978 n. 126/78";
- **Abitabilità** n° 126/78 del 04/07/1983

L'area sul quale sorge il fabbricato di cui l'appartamento oggetto dell'esecuzione fa parte, è stata oggetto di Convenzione Edilizia di Lottizzazione tra il comune di Pieve Emanuele e la società Millesimo Aureliana S.P.A. stipulata con atto in data 11/07/1977 n. 5755/455 di repertorio a rogito dott. Mario Grossi notaio in Corbetta, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/08/1977 ai nn. 36075/30250.

Dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie si rilevano le seguenti difformità:

Entrambi i balconi sono stati chiusi mediante serramenti senza regolare autorizzazione; è necessario procedere alla rimozione degli stessi.

(Cfr. **Al. D**)

Ipotesi di spesa per la rimozione dei serramenti:

A corpo: min € 2.500,00 max € 3.500,00. Importo medio **€ 3.000,00**.

Descrizione immobile di cui al punto A

- Piena proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni di **appartamento ad uso abitativo con cantina** sito in Pieve Emanuele, via dei Pini n°6. Composto da tre locali oltre cucina e doppi servizi, ai piani 6-S1.
- Piena proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni di **posto auto coperto di pertinenza**, sito in Pieve Emanuele, via dei Pini n°6, al piano S1.

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[redacted] proprietà per 1/2 in comunione dei

[redacted] proprietà per 1/2 in comunione dei

Descrizione:

Fg. n.8; Mapp. n. 114; Sub. 192; Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5,5; posto al piano 6-S1; scala M; rendita € 440,28

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: proprietà di terzi; prospetto su cortile comune; proprietà di terzi; pianerottolo e vano scala comune; prospetto su cortile comune.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune di accesso.

B. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[redacted] proprietà per 1/2 in comunione dei

[redacted] proprietà per 1/2 in comunione dei

Descrizione:

Fg. n.8; Mapp. n. 114; Sub. 269; Cat C/6; classe 5, consistenza 10 mq; posto al piano S1; rendita € 23,76

Coerenze del box da nord in senso orario: corsello comune; proprietà di terzi; spazio comune, proprietà di terzi

L'edificio è stato costruito successivamente al 1967.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,78 m.

La cantina ha un'altezza interna di circa 2,55 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano 6					
Appartamento	mq 77,85	1	mq 77,85	NE/SO	Discrete
Balconi	mq 31,49	0,30	mq 9,45	NE/SO	Discrete
Piano S1					
Cantina	mq 5,27	0,30	mq 1,58		Discrete
Totale			mq 88,88		
Sup. Raggiagliata Totale			Arr. 89,00		

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano S1					

Posto Auto coperto	mq 9,44	1	mq 9,44	Buone
Totale			mq 9,44	
Sup. Raggiagliata Totale			Arr. 10,00	

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuta
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: piana
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: in legno di colore bianco condizioni: pessimo stato
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: soggiorno e bagno tipologia: pvc bianco condizioni: buone condizioni ubicazione: altri ambienti e a chiusura dei balconi tipologia: alluminio condizioni: discreta, infissi risalenti all'epoca di costruzione
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: i plafoni sono in buone condizioni, ad eccezione del plafone del bagno areato naturalmente dove sono presenti tracce di infiltrazione provenienti dal piano soprastante.
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: muratura + intonaco + tinteggiatura, condizioni: lo stato delle pareti è discreto, sono necessari interventi di tinteggiatura
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina tipologia: rivestimento effetto pietra ubicazione: bagno 1 tipologia: piastrelle quadrate 20x20 in ceramica beige ubicazione: bagno 2 tipologia: piastrelle rettangolari in ceramica nera
<i>Pavimenti</i>	ubicazione: cucina

<i>(componente edilizia):</i>	tipologia: piastrelle in ceramica effetto legno ubicazione: soggiorno e disimpegno tipologia: piastrelle in ceramica marrone dell'epoca di costruzione ubicazione: bagno 1 tipologia: piastrelle in ceramica marrone scuro dell'epoca di costruzione ubicazione: bagno 2 tipologia: piastrelle in ceramica scura grande formato ubicazione: camere e disimpegno tipologia: piastrelle in ceramica effetto legno
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	presente
<i>Antifurto:</i>	assente
<i>Gas (impianto):</i>	presente, per uso cucina
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente audio citofono
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: riscaldamento centralizzato alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute, bagni completi di apparecchi sanitari (vasca nel bano 1, doccia nel bagno 2, lavandino, WC e bidet)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato
<i>Scala interna:</i>	assente
<i>Ascensore:</i>	presenti n.2 ascensori per vano scala
<i>Condizionamento:</i>	presente
<i>Cantina</i>	presente, con pavimentazione in battuto di cemento e porta di ingresso a battente in alluminio.

Posto auto Coperto

Presente con pavimentazione in battuto di cemento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**8.1 Criterio di stima**

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Pieve Emanuele (MI)
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Pieve Emanuele (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2020

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	mq 89,00	€ 1.200,00	€ 106.800,00
B	Posto auto coperto	mq 10,00	€ 750,00	€ 7.500,00
	Totale			€ 114.300,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 114.300,00 – 5% =
€ 108.585,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa:
(spese non detratte)

5.000,00

Spese tecniche per conformità edilizia/catastale rimozione dei serramenti:

€ 3.000,00

Totale € 105.585,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

[REDACTED]

✱

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (appartamento con cantina e posto auto coperto) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 105.585,00) arrotondato

Totale € 105.000,00

Zibido San Giacomo, 29.07.2021

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- All. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- All. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- All. C** Fotografie immobile
- All. D** Visure catastali, comunicazioni comunali, regolamento condominio