

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 525/2018**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO n. 001: negozio C/1sub. 703 - Pioltello(MI) via Palermo n. 3



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Lotto 001

Bene in Pioltello via Palermo 3

Categoria: C/1 [negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 11, particella 358, subalterno 703

#### Lotto 001 Stato occupativo

Ai sopralluoghi il bar è risultato occupato dal debitore esecutato

### Contratti di locazione in essere

Lotto 001: non risultano contratti di locazione registrati opponibili

### Comproprietari

Lotto 001: Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

#### Lotto 001 negozio

da libero: € 88.000,00

**LOTTO 001**

(Negozio)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pioltello (MI) via Palermo n. 3 negozio ad uso bar posto al piano terra composto da un locale oltre servizi.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il 20.01.1955 CF: \*\*\*\*\*coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

Si rileva che il cognome della debitrice eseguita nella documentazione è indicato in "\*\*\*\*\*" come in "\*\*\*\*\*".

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (MI) come segue: (all. n. 1)**

- Intestataria: \*\*\*\*\*Proprietà 1/1

- dati identificativi: **fg. 11, part. 358, sub. 703**

- dati classamento: categoria C/1, classe 7, consistenza 64 mq, superficie catastale totale 75 mq, rendita € 1.464,26

Indirizzo: via Palermo n. 3, piano T - Scala: A

Dati derivanti da: variazione del 05/05/2009 protocollo n. MI0378145 in atti dal 05/05/2009

Registrazione: fusione – parziale cambio destinazione d'uso (n. 3217.1/2009)

**1.4. Coerenze**

nord: altra U.I.U mapp.355 e mapp.348; est: via Palermo; sud: parti comuni; ovest: cortile comune mapp. 357

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

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

- In Comune di Pioltello (MI)
- Fascia/zona: periferica/Rivoltana, D'Annunzio, Stazione, Cassanese
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Servizi offerti dalla zona: supermercato Unes
- Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria Pioltello-Limito FS a circa 200 metri; autobus linea Z402 (Cernusco M2 – Pioltello FS) a circa 100 metri; aeroporto di Milano Linate a circa 7 km; collegamento alla rete autostradale: tangenziale est svincolo viale Forlanini a circa 7,5 Km

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. n. 2)

Edificio di cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito intorno alla prima metà degli anni Sessanta del Novecento.

- struttura: c.a. e tamponamenti in laterizio
- facciate: rivestite in Klinker
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. n. 2)

Negozi ad uso bar, posto al piano terra, composto da un locale riservato al pubblico, un locale di servizio adibito a dispensa e due servizi igienici.

- esposizione: tripla (con finestra locale dispensa)
- pareti: tinteggiate con boiserie in legno; in piastrelle ceramica nel bagno e nel locale dispensa
- pavimenti: in granito
- infissi esterni: in alluminio con doppi vetri; le vetrine a vetro singolo
- porte interne: in legno
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato con diffusori a termosifoni in ghisa

- impianto di condizionamento: nel bar è presente un controsoffitto provvisto di bocchette di aerazione. La proprietaria ha informato il sottoscritto ctu che il locale è però privo di impianto di condizionamento
- altezza dei locali: fino a circa m. 3,20
- condizioni generali del negozio: sufficienti

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è ubicata in via Palermo n. 3 a Limoto di Pioltello frazione di Pioltello, al piano terreno di un edificio ad uso residenziale posto a breve distanza dalla stazione ferroviaria Pioltello-Limito, in una zona urbana periferica con scarsa presenza di attività commerciali.

#### **2.5. Certificazione energetica**

Assente. Si precisa che l'obbligo di allegazione di APE (Attestato di Prestazione Energetica) è escluso per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari, conseguenti a procedure esecutive, secondo quanto previsto al punto 10.4 del decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015.

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

L'amministrazione condominiale dispone della certificazione di conformità caldaie; canna fumaria; impianto elettrico.

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

Assente

### **3 STATO OCCUPATIVO**

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

Al sopralluogo, effettuato il 25/01/2019, è stato possibile accedere al bene grazie alla disponibilità del sig. \*\*\*\*\*. Al successivo sopralluogo, effettuato il 09/03/2021, era presente la sig.ra \*\*\*\*\* , debitrice esecutata.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione (all. n. 3)**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dall' Agenzia delle Entrate.

## 4 PROVENIENZA (all. ti. n. 4,5)

### 4.1. Attuale proprietario

\*\*\*\*\* (debitrice esecutata), proprietaria dell'immobile indentificato al foglio 11, mapp.358, sub. 3 in forza di atto di compravendita in data 14/12/1983 rep. n. 17285/781, Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Pioltello, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 05/01/1984 ai nn. 1602/1314, e proprietaria dell'immobile indentificato al foglio 11, mapp.358, sub. 2 in forza di atto di compravendita in data 08.10.1986 rep. n. 29502/2214, Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Pioltello, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/11/1986 ai nn. 71000/50992. L'attuale negozio oggetto della procedura, identificato al sub. 703, deriva dalla fusione e parziale cambio di destinazione d'uso dei due sopraindicati immobili.

### 4.2. Precedenti proprietari

Proprietari al trentennio: \*\*\*\*\*; proprietari dell'immobile identificato mapp.358, sub. 3 fino al 14/12/1983 e proprietari dell'immobile identificato al foglio 11, mapp.358, sub. 2 fino al 08/10/1986.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile agli atti a firma del dott. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Notaio in Milano alla data del 15/05/2018 (all. n. 7) implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto ctu mediante servizio di consultazione telematica – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi che per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all.ti n. 7,8,9,10,11,12), alla data del 11/02/2021 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** iscritta il 05/05/2009 ai nn. 53974/10403 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in data 30/04/2009 rep. 20641/11861 a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* (debitrice esecutata)

Importo ipoteca € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale; tasso interesse annuo 3,7%; durata del vincolo 15 anni, grava per la quota di 1/1 sull'immobile sito in Pioltello identificato al foglio 11, particella 358, sub. n. 2 e sub. n. 3 (ora sub. n. 703).

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 22/02/2017 ai nn. 20096/3544 derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 17/05/2016 rep. 15297 a favore del \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* (debitrice esecutata) e altro soggetto per beni estranei alla procedura

Importo ipoteca € 10.000,00 di cui € 8.286,03 di capitale; tasso interesse semestrale; spese 1.713,97, grava per la quota di 1/1 sull'immobile sito in Pioltello identificato al foglio 11, particella 358, sub. 2 e sub. 3 (ora sub. 703).

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 13/02/2018 rep. 22727 trascritto il 18/06/2018 ai nn. 79442/52559 contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del \*\*\*\*\*

Il pignoramento riguarda la quota intera per diritto di proprietà di \*\*\*\*\* del negozio sito in Pioltello attualmente identificato al sub. 703 e per la quota di 98/100 per diritto di proprietà del villino e box auto siti in Inzago e identificati al sub. 1 e sub. 2.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Si rileva che l'ipoteca volontaria iscritta il 21/03/2005 ai nn. 39208/8836 (all. n. 8) nella certificazione notarile indicata tra i gravami, non riguarda il bene oggetto della procedura.

Si precisa che nei due atti di compravendita il negozio sito in Pioltello è indicato al civico n. 1 di via Palermo invece che al civico n. 3 di via Palermo.

Si precisa inoltre che:

- nell'atto di compravendita stipulato il 14/12/1983 rep. n. 17285/781 Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , il bene è catastalmente indicato al foglio n. 11 e successivamente al foglio n. 12



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

Nessuno

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

L'unità immobiliare è visitabile ai diversamente abili

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è anteriore al 1967.

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 23 del 30-03-2011
Zona omogenea:	Ambito residenziale consolidato intensivo Sensibilità paesaggistica: bassa
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico

### 7.1. Conformità edilizia:

#### Pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pioltello (all. n. 16):

- Rilascio Concessione edilizia n.46/92 del 09/06/1992 per modifica d'uso di parte di unità immobiliare da abitazione ad attività commerciale ad uso bar e successivo rilascio di concessione edilizia in variante del 02/10/1992
- Autorizzazione di agibilità n. 30970 del 24/09/1992

A seguito di istanza di accesso agli atti, l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pioltello ha informato il sottoscritto ctu di non avere rinvenuto pratiche edilizie per modifiche interne relative all'unità immobiliare oggetto della procedura indicata al civico n. 3 di via Palermo (all. n. 15). A seguito di ulteriore ricerca l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pioltello ha invece rinvenuto la pratica edilizia per parziale cambio di destinazione d'uso e modifiche interne a

nome di \*\*\*\*\*dell'unità immobiliare oggetto della procedura indicata al civico n. 1 di via Palermo (all. n. 16)

Non si rilevano discrepanze spaziali degli ambienti tra la pratiche edilizie visionate e lo stato di fatto riscontrato. Si rileva invece che il bagno principale è quotato per una dimensione massima di 2,10 m; al contrario quella rilevata è pari a circa 1,81 m. Le dimensioni reali del bagno non permettono ai disabili la rotazione di 360° della carrozzina. Si rileva inoltre che l'apertura della porta del bagno verso l'esterno (nella tavola di progetto agli atti la porta è rappresentata con apertura verso l'interno), rende disagevole l'ingresso ai disabili.

Costi stimati per regolarizzare l'unità immobiliare: pratica edilizia a sanatoria, circa € 800,00; sanzione comunale, minimo € 1000,00; diritti di segreteria: € 75,00.

## 7.2. Conformità catastale

Il negozio è risultato conforme 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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq.	104,6	100%	104,6
		<b>104,6</b>		<b>104,6</b>
		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**

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 2° semestre 2020 – codice zona D1

Comune: Pioltello (MI)

Fascia/Zona: Rivoltana, D'Annunzio, Stazione, Cassanese

Negozi, stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 550,00 / prezzo max. 1.050,00 (Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: Pioltello – zona periferica

valore di compravendita prezzo min. 450,00 / prezzo max. 800,00 (Euro/mq)

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
negozio	C/1	104,6	€ 900,00	€ 94.140,00
				<b>€ 94.140,00</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

• VALORE LOTTO 001	€ 94.140,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	€ 4.707,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.875,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 87.558,00
arrotondato	<b>€ 88.000,00</b>

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.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Francesco Marmo 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: 22/06/2021

l'Esperto Nominato

Arch. Francesco Marmo

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione catastale lotto 1
- 2) Documentazione fotografica lotto 1
- 3) Verifica Agenzia Entrate contratti di locazione
- 4) Atto di compravendita 1983
- 5) Atto di compravendita 1986
- 6) Certificazione notarile
- 7) Ispezione ipotecaria del 11/12/2018
- 8) Nota iscrizione ipoteca volontaria 39208/8836
- 9) Nota iscrizione ipoteca giudiziale 20096/3544
- 10) Nota iscrizione ipoteca volontaria 53974/10403
- 11) Nota trascrizione pignoramento 79442/52559
- 12) Ispezione ipotecaria del 11/02/2021
- 13) Rilievo planimetrico lotto 1
- 14) Situazione debitoria condominiale
- 15) Comunicazione Ufficio Edilizia Privata comune di Pioltello
- 16) Documentazione edilizia
- 17) Visura storica
- 18) Istanza di liquidazione