
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 387/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Pioltello, Via del Santuario n. 43 (catastalmente 41)

Locale ad uso negozio al piano terra.



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**

Codice fiscale OMISSIS

Studio in OMISSIS

Telefono OMISSIS

Email: OMISSIS

Pec OMISSIS

Premesso che nel corso dell'udienza del 13.09.2024 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Trentini invitava "l'esperto a verificare con gli atti della precedente procedura e facendo le opportune visure catastali storiche se la scala e il ballatoio riportati sulla piantina catastale del subalterno pignorato figurino anche in altre piantine catastali e verificando come siano state identificate le due unità in origine e quali ne siano stati i passaggi...", la sottoscritta arch. Flavia Maria Buonaiuto in qualità di perito estimatore, a seguito di perizia depositata in data 21 agosto 2024, espone quanto segue.

Come indicato nella perizia di stima depositata dalla scrivente in data 21.08.2024, l'unità immobiliare destinata a negozio (sub. 3), oggetto di procura espropriativa, risulta direttamente collegata a disimpegno e rampa di scala che consentono di accedere all'immobile a destinazione residenziale posta al piano primo del medesimo fabbricato, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pioltello come segue:

Intestato 1: Omissis, proprietà di 1/1

Dati identificativi: foglio 8, particella 73, subalterno 4

Dati classamento: cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 86 m², totali escluse aree scoperte 84 m² rendita euro 438,99

Indirizzo: Comune di Pioltello, Viale del Santuario n. 41 Piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/08/2014 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/08/2014 Pratica n. MI0383048 in atti dal 06/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 90042.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2011 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. MI0668650 in atti dal 28/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 133255.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 28.07.2010 derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/07/2010 Pratica n. MI0595948 in atti dal 28/07/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 49065.1/2010);

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2005 derivante da: VARIAZIONE del 10/02/2005 Pratica n. MI0131745 in atti dal 10/02/2005 REVISIONE CLASSAMENTI INCOERENTIVARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31390.1/2005);

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.05.1992 derivante da: VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C02620/1990);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

(all. 01 - Visura storica per subalterno – Sub. 4)

Al fine verificare se "la scala e il ballatoio riportati sulla piantina catastale del subalterno pignorato figurino anche in altre piantine catastali" la scrivente ha rilevato planimetria catastale dell'appartamento al piano primo (foglio 8, particella 73, subalterno 4), presentata in data 28.07.2010, così indicata nel decreto di trasferimento del 26.03.2018 (a favore di **Omissis**).

Ha infatti effettuato ricerche tramite piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate (SISTER) ed ha rilevato:

- planimetria attuale del bene presentata in data 28.07.2010, che coincide con quella allegata alla perizia redatta dall'esperto nominato nella proc. Esecutiva 1551/2014;
- planimetria storica dell'immobile presentata in data 24.12.1980.

Fatta salva la diversa distribuzione degli spazi interni, in entrambe le rappresentazioni grafiche del subalterno 4 (appartamento al piano primo), risulta rappresentata porzione di scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo, oltre a pianerottolo di accesso all'appartamento al piano primo.

(all. 02 – Planimetria catastale sub. 4 del 28.07.2010; all. 03 - Planimetria catastale storica sub. 4 del 24.12.1980)

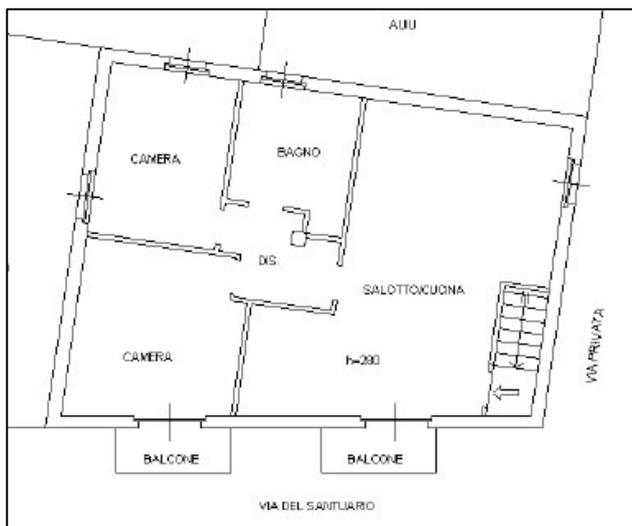


Fig. 1 - Planimetria catastale sub. 4 del 28.07.2010

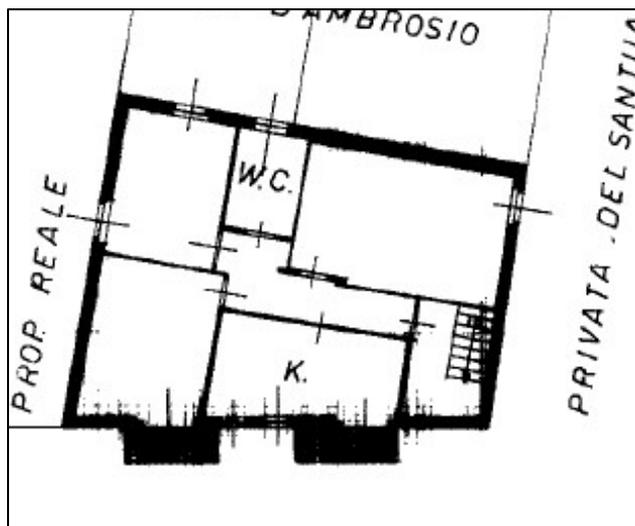


Fig. 2 - Planimetria catastale sub. 4 del 24.12.1980

Premesso che, relativamente al bene oggetto della presente procedura espropriativa (sub. 3 negozio al piano terreno), la scrivente non ha reperito ulteriori planimetrie storiche, antecedenti a quella presentata in data 24.12.1980 (già depositata quale allegato 2 alla perizia di stima dell'immobile), dalla disamina della documentazione catastale acquisita afferente l'appartamento al piano primo sub. 4,, si evince che la scala e il pianerottolo di accesso all'appartamento medesimo sono rappresentati sia nella planimetria attuale del bene, sia in quella storica del 1980, mentre, per quanto attiene al pianerottolo d'accesso alla scala, il medesimo risulta rappresentato solo nella planimetria del negozio al piano terra (sub. 3), unitamente all'intera rampa di scala.

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà inerenti le unità immobiliari ai subalterni 3 (negozio piano terra) e 4 (appartamento piano primo), si rileva quanto segue:

- In forza di denuncia di successione in morte della Sig.ra Omissis deceduta il 19.07.2001, presentata a Gorgonzola in data 14.01.2002 al n. 16, Vol. 23 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 9.04.2002 ai n.ri 43655/26119, la Sig.ra Omissis acquisiva la proprietà per la quota di 1/1 sia del negozio al piano terra (sub. 3) sia dell'appartamento al piano primo (sub. 4) oltre ad altri boxes auto identificati ai subalterni 1 e 2 posti al piano terra del medesimo fabbricato di Via del Santuario 41/43.

In merito alla denuncia di successione sopra indicata risulta:

- accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Omissis del 14.03.2011 rep. nn. 98067/10071
- trascritta a Milano 2 in data 21.03.2011 ai n.ri 30999/18014.

Le medesime unità immobiliari risultavano precedentemente di proprietà di:

- Omissis per la quota di 1/4 e Omissis per la quota di 3/4 in forza di denuncia di successione in morte del Sig. Omissis deceduto il 19.05.1980 - presentata a Milano in data 19.11.1980 al n. 7603 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 l'8.10.1982 ai n.ri 53199/42395.

In merito alla denuncia di successione sopra indicata risulta:

- accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Omissis del 14.03.2011 rep. nn. 98067/10071 - trascritta a Milano 2 in data 15.07.2024 ai n.ri 96384/68929.

- Omissis per la quota di 1/2 e Omissis per la quota di 1/2 in forza di atto a rogito Notaio Omissis di Milano del 12.09.1955 rep. 18291/6592 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 29.09.1955 ai n.ri 34289/29176 con cui i sigg. Omissis hanno venduto terreno in Pioltello identificato con mappale 218 di are 2,15.
- In forza di decreto di trasferimento immobili del 26.03.2018 rep. n. 1821 trascritto a Milano il 30.05.2018 rep. 69469/45985 derivante da procedura esecutiva RGE 1551/2014, a/C della Sig.ra. Omissis, l'appartamento al piano primo (sub. 4) oltre a n. 2 boxes di cui a subalterni 1 e 2 venivano ceduti al Sig. Omissis.

N.B.: La scrivente segnala che, successivamente al decreto di trasferimento sopra indicato, l'appartamento risulterebbe essere stato oggetto di ulteriore atto di compravendita, come indicato nella visura catastale del sub. 4 (**all. 1**).

L'immobile in catasto risulta attualmente intestato alla Sig.ra Omissis in forza di "Atto del 08/03/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede PIOLTELLO (MI) Repertorio n. 3153 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 23339.1/2021 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/03/2021".

Dalla disamina dei passaggi di proprietà sopra riportati, la scrivente desume che dal 12.09.1955 (data in cui veniva acquistato terreno al mappale 218, su cui veniva edificata nuova casa d'abitazione con L.E. n. 45 del 1958 rilasciata al sig. Omissis e succ. L.E. n. 16 del 1972 e n. 11 del 1975) al 26.03.2018 (decreto di trasferimento immobili), sia il negozio al piano terra (sub. 3) sia l'appartamento al piano primo (sub. 4) ricadevano nelle disponibilità dei medesimi proprietari e venivano trasferiti, mediante successione, sempre congiuntamente, anche ad altri beni insistenti sul medesimo fabbricato.

Con il decreto di trasferimento del 26.03.2018 l'immobile al piano primo, veniva, per la prima volta, trasferito a terzi; nell'atto medesimo, le coerenze del bene sono identificate come segue: "vano scala condominiale ed altre unità e cortile condominiale, cortile condominiale, cortile condominiale e vano scala condominiale".

La scrivente può presumere che, contestualmente al trasferimento di proprietà a terzi dell'immobile al piano primo, il vano scala ed il pianerottolo venivano a costituirsi, di fatto, come enti comuni a servizio di entrambe le unità immobiliari.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente integrazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 5 novembre 2024

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

all. 01 - Visura storica per subalterno – Sub. 4;

all. 02 – Planimetria catastale sub. 4 del 28.07.2010;

all. 03 - Planimetria catastale storica sub. 4 del 24.12.1980