

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**UNICREDIT SPA**

contro

**Sig.** [REDACTED]

**Sig.ra** [REDACTED]

N. Gen. Rep. **857/2017**

Giudice: **Dott.ssa Scirpo Simonetta**

**ELABORATO PERITALE**

Milano, 16 settembre 2019

**Tecnico Incaricato: Arch. BAILO LUCA**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9249

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11424

C.F. BAILCU66C10F704K– P.IVA N. 03557040965

con studio in Milano – Via Ponte di Legno 7

Telefono 02 45381360

e-mail: [lucabaio@art33architettiassociati.it](mailto:lucabaio@art33architettiassociati.it)

e-mail PEC: [baio.9849@oamilano.it](mailto:baio.9849@oamilano.it)

Giudice: Dott.ssa Scirpo Simonetta  
CTU: Arch. Baio Luca

pag. 1



## INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	4
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	5
6. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CASTALE .....	6
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE .....	11
9. ELENCO ALLEGATI.....	11



**Bene immobile sito in POZZUOLO MARTESANA (MI)  
Via Carlo Caccianiga 1  
Lotto 001**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà per la quota di 1/1 di unità Immobiliare sita in Pozzuolo Martesana, Via Carlo Caccianiga n. 1.

Trattasi di appartamento al piano primo, composto da tre vani più servizio e annessa cantina al piano terra.

Identificato in Catasto come segue:

### Intestazione:

- [redacted] nato a Salerno (SA) il 26/08/1972, C.F. [redacted], proprietà per la quota di 1/2.
- [redacted] nata a Kukës (Albania) il 13/03/1974, C.F. [redacted], proprietà per la quota di 1/2.

### Descrizione:

**Fg. n. 6, Mapp. n. 552, Sub.2**, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale 76 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 75 mq posto al piano T-S1, rendita € 278,89(allegato 2).

Si segnala che nella visura catastale l'appartamento viene indicato come posto al piano terra e la cantina al piano seminterrato; nello stato di fatto sono posti rispettivamente al piano primo e al piano terra.

Dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 02/03/2007; nota presentata con modello unico in atti dal 12/03/2007 repertorio n.: 2825, rogante Guadagno Simona, con sede in Cesano Boscone, registrazione di compravendita (n. 19070.1/2007); Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

### Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune, vano scala comune, proprietà di terzi, cortile comune.

### Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

### Caratteristiche zona

Pozzuolo Martesana è un comune di c.ca 8.500 abitanti della città metropolitana di Milano; è situato a est di Milano, dal cui centro dista circa 28 chilometri c.ca (all.2).

Fa parte del territorio della Martesana:.

Comuni confinanti: Melzo, Bellinzago Lombardo, Truccazzano, Inzago, Gorgonzola, Cassano d'Adda.

L'appartamento oggetto della presente relazione è situato nella zona centrale residenziale del paese.



**Caratteristiche zone limitrofe** Residenziale/rurale

**Servizi offerti dalla zona**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; nelle immediate vicinanze è presente un supermercato; le aree circostanti sono di tipo industriale. Nel territorio ha sede uno degli stabilimenti del gruppo dolciario Ferrero

**Collegamenti pubblici (Km)**

La stazione di Pozzuolo Martesana è una fermata ferroviaria posta sul tronco comune alle linee Milano-Bergamo e Milano-Venezia, a servizio dell'omonimo comune. La fermata è servita dai convogli del servizio ferroviario suburbano di Milano: linea S5 (Varese-Treviglio) ed S6 (Novara-Treviglio),

Il paese è collegato alle zone limitrofe dalle seguenti linee bus:

- -z404: Melzo FS - Inzago - Gessate M2 Melzo - Pozzuolo Martesana - Inzago - Gessate
- z405: Gessate M2 - Cassano - Treviglio FS - Gessate - Bellinzago Lombardo - Inzago - Pozzuolo Martesana - Cassano d'Adda - Treviglio
- z406: Trecella FS - Bellinzago - Gessate M2 - Melzo - Pozzuolo Martesana - Bellinzago Lombardo - Gessate

### 3. STATO DI POSSESSO

- 3.1 All'atto del sopralluogo l'immobile risultava non occupato; l'accesso è avvenuto alla presenza del custode e con l'ausilio del fabbro che ha provveduto all'apertura della porta e alla sostituzione della serratura.
- 3.2. I proprietari sig. [REDACTED] non risultano residenti a Pozzuolo Martesana come si evince dai certificati allegati (all.5).
- 3.3. Da interrogazione all'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio territoriale di Legnano, alla data del 21/09/2017, non risultano in essere contratti di locazione (all.6).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

### 5.1. Iscrizioni

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA WOOLWICH SPA con sede in Milano (MI), C.F. 10039940159, contro CANGELLI ANTONIO nato a Francia (EE) il 20/05/1953, C.F. CNG NTN 53E20 Z110Y (quota 1/2 piena proprietà) e PROVENZANO VICENZA nata a Casalnuovo di Napoli (NA) il 04/10/1954, C.F. PRV VCN 54R44 B905M (quota 1/2 piena proprietà), Mantelli Giorgio (Notaio in Milano) in data 18/05/2001 rep n. 200961/14933, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 24/05/2001 ai nn. 52580/12601;

Importo capitale: € 87.797,67 (Lire 170.000,00)

Importo totale: € 175.595,35 (Lire 340.000,00)

L'ipoteca viene posta sulla piena proprietà della seguente unità immobiliare site In Comune di Pozzuolo Martesana (Mi) Via Carlo Caccianiga 1:

- APPARTAMENTO al piano rialzato identificato al NCEU al foglio 6 particella 553 sub 2

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di UNICREDIT BANCA SPA con sede in Bologna (BO), C.F. 12931320159, contro [REDACTED] nato a Salerno (SA) il 26/08/1972, C.F. [REDACTED] (quota 1/1 piena proprietà) e [REDACTED] a Albania (EE) il 13/03/1974, C.F. [REDACTED] (quota 1/1 piena proprietà), Guadagno Simona (Notaio in Cesano Boscone) in data 02/03/2007 rep n. 2826/1356, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 09/03/2007 ai nn. 35979/8446;

Importo capitale: € 157.000,00

Importo totale: € 235.500,00

L'ipoteca viene posta sulla piena proprietà della seguente unità immobiliare site In Comune di Pozzuolo Martesana (Mi) Via Carlo Caccianiga 1:

- APPARTAMENTO al piano rialzato identificato al NCEU al foglio 6 particella 553 sub 2

### 5.2. Pignoramenti

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma (RM), C.F. 00348170101, contro [REDACTED] nato a Salerno (SA) il 26/08/1972, C.F. NGR MHL 72M26 H703D (quota 1/1 piena proprietà) e [REDACTED] a Albania (EE) il 13/03/1974, C.F. [REDACTED] Z100N (quota 1/1 piena proprietà), rep n. 11839 del 22/03/2017; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 12.05.17 ai nn. 55065/36468.



Il pignoramento viene eseguito per l'importo di € 153.449,65 oltre spese interessi e accessori sulla piena proprietà della seguente unità immobiliare site In Comune di Pozzuolo Martesana (Mi) Via Carlo Caccianiga 1:

- APPARTAMENTO al piano rialzato identificato al NCEU al foglio 6 particella 553 sub 2

**5.3. Altre trascrizioni:** nessuna

**5.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna

## 6. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CASTALE

### **6.1. Conformità urbanistica:**

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera C.C. n. 37 del 18/07/2014.

L'immobile, all'interno del Piano delle Regole, risulta inquadrato nell'ambito della "città consolidata residenziale, sottoposta all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione (all. 9)

### **6.2. Conformità edilizia:**

Le pratiche edilizie che hanno portato all'edificazione dell'immobile in cui si trova l'abitazione oggetto della presente relazione sono le seguenti (all. 10):

- **Autorizzazione per Costruzioni Edilizie**, prot. n. 4655/63, pratica n. 48/63, per costruzione di una casa di civile abitazione, rilasciata in data 17 gennaio 1964.
- **Autorizzazione di abitabilità di casa**, n. 48/63, rilasciata in data 31 dicembre 1964.
- **Licenza di costruzione**, pratica n. 85/68, per rinnovo autorizzazione già concessa il 17.01.1964, rilasciata in data 31 agosto 1968.
- **Licenza di costruzione**, pratica n. 75/69, variante al progetto approvato in data 28.8.1968, rilasciata in data 7 settembre 1969.
- **Autorizzazione di abitabilità di casa**, n. 75/69, rilasciata in data 26 novembre 1970.

Dal sopralluogo effettuato risulta che lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria allegata al titolo edilizio; si tratta di modifiche interne sanabili con una CILA in sanatoria con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 oltre i costi di un professionista abilitato di circa € 1.500,00 (tuttavia variabili a seconda del professionista).

### **6.3. Conformità catastale**

Dal sopralluogo effettuato risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla scheda catastale protocollata presso l'ufficio N.C.E.U. in data 18.12.1970.

Si segnala che nella visura catastale l'appartamento viene indicato come posto al piano terra e la cantina al piano seminterrato; nella realtà sono posti rispettivamente al piano prima e al piano terra (allegato 3).

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE



### 7.1. Spese di gestione condominiale

Saldo esercizio 2016/2017 .....	€ 17.022,08
Riparto consuntivo esercizio gest. straord. 01.05.2016/30.04.2017 .....	€ 395,25
Riparto consuntivo esercizio gest. ord. 01.05.2017/30.04.2018 .....	€ 1815,72
Riparto consuntivo esercizio gest. ord. 01.05.2019/30.04.2020 .....	€ 1629,14
Riparto preventivo esercizio gest. ord. 01.05.2019/30.04.2020 .....	€ 1549,77

come meglio specificato nell'allegato 7.

Spese medie annuali €1.700,00 c.ca.

L'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile prevede che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, quindi al momento ammontano ad € 3178,91 c.ca, tuttavia da verificare al momento del trasferimento di proprietà.

### 7.2. Attuale proprietari:

[REDACTED] nato a Salerno (SA) il 26/08/1972, C.F. [REDACTED] proprietà per la quota di 1/2,

[REDACTED] nata a Kukës (Albania) il 13/03/1974, C.F. [REDACTED] proprietà per la quota di 1/2,

in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa Guadagno Simona (notaio in Cesano Boscone) in data 02/03/2007 n. repertorio 2825/1355, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 09/03/2007 ai nn. 35978/19070 (allegato 4).

### 7.3. Precedenti proprietari (al ventennio)

- **CANGELLI ANTONIO**, nato il 20/05/1953 in Francia (EE), cf. CNG NTN 53E20 Z110Y e
- **PROVENZANO VINCENZA**, nata il 04/10/1954 a Casalnuovo di Napoli (NA), C.F. PRV VCN 54R44 B905M  
per la quota di 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Mantelli Giorgio (Notaio in Milano) in data 18/05/2001 rep. n. 200960/14932 iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 24/05/2001 ai nn. 52579/34434.
- **MAGGIOLINI ENRICHETTA** nata il 02/12/1928 a POZZUOLO MARTESANA (MI) C.F. MGG NCH 28T42 G965 Q (quota 1/2 piena proprietà) e
- **MAGGIOLINI LUIGIA** nata il 08/06/1933 a POZZUOLO MARTESANA (MI) C.F. MGG LGU 33H48 G965Z



per la quota di 1/2 ciascuno in forza di certificato di denunciata successione, derivante da atto amministrativo all'Ufficio del registro in data 05/04/2001 rep n. 82/13, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 02/12/2002 ai nn. 151842/88093

### Descrizione appartamento di cui al Lotto 001

Trattasi di appartamento ad uso abitazione (A3) al piano terra con cantina al piano terra sito a Pozzuolo Martesana in via Caccianiga 1 angolo via Oberdan

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di piena proprietà

#### Identificato al catasto fabbricati:

##### Intestazione:

- [REDACTED] nato a Salerno (SA) il 26/08/1972, C.F. [REDACTED] proprietà per la quota di 1/2.
- [REDACTED] nata a Kukes (Albania) il 13/03/1974, C.F. [REDACTED] a per la quota di 1/2.

##### Descrizione:

Fg. n. 6, Mapp. n. 552, Sub.2, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale 76 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 75 mq posto al piano T-S1, rendita € 278,89 (allegato 2).

Si segnala che nella visura catastale l'appartamento viene indicato come posto al piano terra e la cantina al piano seminterrato; nella realtà sono posti rispettivamente al piano prima e al piano terra.

Dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 02/03/2007; nota presentata con modello unico in atti dal 12/03/2007 repertorio n.: 2825, rogante Guadagno Simona, con sede in Cesano Boscone, registrazione di compravendita (n. 19070.1/2007); Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: cortile comune, vano scala comune, proprietà di terzi, cortile comune.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario: corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

L'unità immobiliare è situata al secondo piano fuori terra di una palazzina costruita alla fine degli anni 60. Lo stato di manutenzione dell'edificio all'esterno risulta discreto; l'immobile al suo interno necessita di un rinnovo delle finiture e soprattutto degli impianti.

#### Caratteristiche descrittive

##### Caratteristiche strutturali

Strutture verticali

Tipologia/Materiale: pilastri in c.a.

Strutture orizzontali

Tipologia/Materiale: soletta mista in c.a e laterizio





Scale	Tipologia/Materiale: cemento armato
Copertura	Tipologia/materiale: tetto a falde inclinate con copertura in lastre di eternit (come risulta da domanda per permesso di costruire)
<u>Componenti edilizie e costruttive</u>	
Infissi esterni	Tipologia: ante a battente in legno vetro semplice Protezioni esterne: tapparelle in plastica Condizioni: sufficienti
Scala interna	Tipologia/materiale: rampe a ferro di cavallo con gradini rivestiti in marmo Condizioni: buone
Portone di ingresso comune	Tipologia/materiale: portoncino in ferro e vetro Condizioni: discrete
Porta di ingresso all'unità	Tipologia/materiale: portoncino blindato impiallacciato legno Condizioni: buone
Infissi interni	Tipologia/materiale: porte a battente in legno tamburato verniciato con specchiatura in vetro; porta a soffietto in plastica Condizioni: sufficienti
Plafoni	Ubicazione: in tutta la casa Materiale finitura: stabiilitura e varie mani di pittura Condizioni: discrete
Pareti	Ubicazione: in tutta la casa Materiale finitura: intonaco + tinteggiatura. Condizioni: discrete
Rivestimento	Ubicazione: cucina Materiale: ceramica



Condizioni: mediocri

Ubicazione: bagno

Materiale: ceramica

Condizioni: sufficienti

Pavimenti

Ubicazione: tutta la casa

Materiale: ceramica

Condizioni: sufficienti

### Componenti impiantistici

Ascensore

Non presente

Antenna

Tipologia: centralizzata

Certificazione: non presente

Gas

Alimentazione: gas metano per cucina

Condizioni: non accertabili

Certificazioni: non presente

Elettrico

Tipologia: sottotraccia e in canaline esterne, tensione: 220V

Condizioni: non accertabili

Certificazioni: non presenti

Citofonico

Tipologia: Non presente

Condizioni: //

Certificazioni: //

Idrico

Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari

Condizioni: non accertabili

Certificazioni: non presenti

Bagno: completo di quattro apparecchi (lavabo, vaso, bidet, vasca)



Superfici

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
<b>Piano rialzato</b>					
Appartamento	73,46	1	73,46	Nord, Sud	Scarse
Balconi	3,87	0,30	1,16	Nord, Sud	Discrete
<b>Piano terra</b>					
Cantina	3,86	0,25	0,97	Sud	Discrete
<b>Totale</b>			<b>76,00 Arr.</b>		

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

**8.1. Criterio di stima**

Il criterio di stima assunto è quello del valore di mercato, secondo il metodo basato sulla comparazione con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona.

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto: dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, della consistenza, dello stato di manutenzione, dell'anno di costruzione, espletata una verifica sui valori minimi e massimi, il C.T.U. stima che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto della presente relazione è di **900,00 euro/mq.**

**8.2. Fonti di informazioni**

- Osservatorio quotazioni immobiliari,
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2018)
- Immobiliare.it, portale di annunci immobiliari.

**8.3. Valutazione corpo**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	76,00 mq	€ 68.400,00	€ 68.400,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:	€ 3.420,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00



Spese condominiali a carico dell'acquirente:	€ 3.200,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 59.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "libero"	€ 59.000,00
Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e nello stato "occupato" 30%)	€ 41.300,00

\*\*\*\*\*

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

Con osservanza.

Il ctu

Arch. Baio Luca



### ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1:** Scheda presentazione immobile
- ALLEGATO 2:** Localizzazione
- ALLEGATO 3:** Dati catastali
- ALLEGATO 4:** Titolo di provenienza
- ALLEGATO 5:** Certificato di residenza e stato di famiglia
- ALLEGATO 6:** Contratto di locazione
- ALLEGATO 7:** Spese condominiali
- ALLEGATO 8:** Rilievo fotografico
- ALLEGATO 9:** Stralcio PGT
- ALLEGATO 10:** Atti di fabbrica
- ALLEGATO 11:** Avvisi di ricevimento delle raccomandate

