

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RGE 898/2020

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Appartamento con cantina

Unità immobiliare in VIGNATE (MI) via Primo Maggio n. 5 piano 2-S1



LOTTO UNICO
(Appartamento con cantina)

Beni in **VIGNATE (MI)**
via Primo Maggio n. 5 piano 2-S1

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: VIGNATE
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio **6** particella **373** subalterno **506**
graffata alla particella **563** subalterno **506**

Defenzione del bene

al sopralluogo in uso agli esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari non pignorati

Nessuno oltre gli esecutati

Conformità edilizia

Non verificabile.

Conformità catastale

SI

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 130.000,00

da occupato: € 110.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

Beni in **VIGNATE (MI)**
via Primo Maggio n. 5 piano 2-S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

Nel Comune di Vignate, nel fabbricato avente accesso dalla via 1° Maggio n. 5: appartamento sito al secondo piano, senza numero interno, ed avente accesso dalla prima porta posta a destra per chi accede al piano salendo le scale, composto da tre locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato in corpo staccato nel cortile, anch'esso senza numero interno;

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████
in regime di comunione dei beni con ██████████

Proprietà per 1/2

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████
in comunione dei beni con ██████████

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di VITUONE come segue: (all. 1)

Proprietà per 1/2

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████
in regime di comunione dei beni con ██████████

Proprietà per 1/2

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████
in comunione dei beni con ██████████

dati identificativi:

Dati Catastali: foglio **6** particella **373** subalterno **506**

graffata alla particella **563** subalterno **506**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 3,5 vani; sup. cat. Tot. 76 m²

Indirizzo: via Primo Maggio n. 5 piano 2-S1;

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risulta dalla planimetria depositata in catasto.

Appartamento: vano scale e altra u.i.; cortile comune; mapp. 209; mapp. 564.

Cantina: mapp. 372; corridoio comune; altra cantina; mapp. 562.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Vignate

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: linea Z 411.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,6 km TEEM.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Appartamento

Edificio interno ad una corte di tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

- struttura: cemento armato e mattoni;
- facciate: ad intonaco tinteggiato;
- accesso: portone carrabile e pedonale su strada, poi cortile comune ed infine portone, in metallo e vetri, di accesso alla scala.
- ascensore: non presente;
- scale: rampe parallele con gradini in graniglia di marmocemento;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

Cantina

Edificio su strada di tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

- struttura: cemento armato e mattoni;
- facciate: ad intonaco tinteggiato;
- accesso: portone carrabile e pedonale su strada, poi cortile comune ed infine portone, in metallo di accesso alla scala.
- ascensore: non presente;
- scale: rampe parallele gradini in graniglia di marmocemento;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Nel Comune di Vignate, nel fabbricato avente accesso dalla via 1° maggio n. 5: appartamento sito al secondo piano, senza numero interno, ed avente accesso dalla prima porta posta a destra per chi accede al piano salendo le scale, composto da tre locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato in corpo staccato nel cortile, anch'esso senza numero interno;

Appartamento

- esposizione: doppio;
- porta di accesso: non blindata;
- infissi esterni: in PVC e doppi vetri;

- sistema di oscuramento: lapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente in legno tamburato con finitura a smalto e riquadratura in vetro;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno fino a circa m. 1,40 e nel cucinino fino h sottopensili;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo a termosifoni alimentati da caldaietta murale a gas installata nel cucinino;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: presente uno split in una camera e motocondensante sul balcone;
- altezza dei locali: mt 3,10 circa;
- condizioni generali: buone.

Cantina

- posta al piano cantinato in altro edificio
- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati e tinteggiati;
- punto luce: presente;
- finestratura: presente;
- condizioni generali: normali.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Defenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene è stato mostrato allo scrivente dagli esecutati che hanno dichiarato di occuparlo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome degli esecutati in qualità di danti causa (all. 3).

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giuseppe Brunelli Notaio in Perugia che fa stato fino al 30/11/2021 (all. 4) si evince:

- L'immobile innanzi descritto è pervenuto agli attuali proprietari, [REDACTED], nato a

██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e a ██████████ nata ad ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni da ██████████ nata a ██████████ il ██████████, da ██████████, nata a Melzo il ██████████ e da ██████████ nata a Melzo il ██████████ per atto di compravendita. Notaio Alessandro De Cicco del 12.06.2002 rep.7624 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 14.06.2002 al n.73853 del registro generale e n.43085 del registro particolare (all. 5).

- Nota rettificata con atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 20.07.2018 al n.97973 del registro generale e n.64560 del registro particolare, in quanto per mero errore era stata errata l'indicazione catastale del bene.
- L'immobile stesso è pervenuto a ██████████, nata a ██████████, il ██████████ a ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e a ██████████ iuta a Melzo il ██████████, da ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto il ██████████, per atto di successione registrato a Gorgonzola il 21.03.2000 al n.92 vol.2 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 23.09.2002 al n. 114830 del registro generale e n.66712 del registro particolare.
- Accettazione tacita di eredità. Notaio Alessandro De Cicco del 12.06.2002 rep.7624 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 14.06.2002 al n.73852 del registro generale e n.43084 del registro particolare.
- L'immobile stesso è pervenuto a ██████████ nato a Milano il ██████████ da ██████████, nato a Milano il ██████████ per atto di divisione. Notaio Fausto Biotti del 21.09.1993 rcp.102930 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 14.10.1993 al n.74504 del registro generale e n.50705 del registro particolare.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giuseppe Brunelli Notaio in Perugia che fa stato fino al 30/11/2021 (all. 4) si evince:

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

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

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

██████████

- **Ipoteca volontaria iscritta** il 14.06.2002 al n.73854 del registro generale e n.16916 del registro particolare, di € 165.260,00, Notaio Alessandro De Cicco del 12.06.2002 rep. 7625 a favore di Intesabci spa sede Milano C.F.00799960158, a fronte di un capitale di € 82.630,00 durata 20 anni a carico di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED].

Intesabci spa sede Milano C.F.00799960158, elegge domicilio ipotecario presso la propria sede in Piazza Paolo Ferrari n.10 Milano.

- **Pignoramento immobiliare trascritto** il 12.01.2005 al n.2778 del registro generale e n.1591 del registro particolare, Tribunale di Milano del 22.11.2004 rep.5317 a favore di Condominio Primo Maggio di via Primo Maggio n.5/7 sede Vignate C.F.91545590159, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] per la sua quota di 1/2 di piena proprietà.

Condominio Primo Maggio di via Primo Maggio n.5/7 sede Vignate C.F.91545590159 elegge domicilio presso la propria sede in via Primo Maggio n.5/7 Vignate.

- **Pignoramento immobiliare trascritto** il 10.11.2020 al n.126572 del registro generale e n.80518 del registro particolare, Tribunale di Milano del 19.09.2020 rep.11387, a favore di Intesa Sanpaolo spa sede Torino C.F.00799960158 a carico di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED].

Intesa Sanpaolo spa sede Torino C.F.00799960158 elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. Micaela Ghini, via Lanfranco Della Pila n.35 Milano.

- **Misure Penali**

//

- **Altre trascrizioni**

//

- **Osservazioni**

Nessuna

- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati (*all. 6*).

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato dallo Studio Ge Geom. Giacomo Granata con sede in Milano (MI) Via Senato n. 35, 20121 Milano che interpellato in merito allo stato debitorio degli eseguiti nei confronti del condominio ha riferito quanto segue (*all. 7*):

1 - le spese condominiali ordinarie annue ammontano ad € 1.000,00

2 - non sussistono situazioni di morosità nei confronti del condominio relativamente all'anno in corso ed a quello precedente

3 - sono state deliberate spese di rifacimento facciate e copertura solo per il civico 7 dove il Sig. [redacted] ha la proprietà di una cantina, per un importo di € 1.000,00

4 - i mill. di proprietà attruiti all'u.i. [redacted] sono pari a 163,78

6 - l'immobile è abitato dai Sigg.ri [redacted]

7 - non esistono formalità o vincoli nei confronti del Condominio

8 - non esistono problematiche strutturali

9 - non esistono problematiche legate a bonifiche ambientali

10 - nulla da segnalare

Allego copia del regolamento condominiale.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, 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

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

6.4. Certificazioni energetiche

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

6.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

In data 21/11/2021 lo scrivente provvedeva ad inoltrare al competente Ufficio del Comune di Vittuone richiesta di accesso agli atti edilizi (all. 9).

In data 19/04/2022 lo scrivente sollecitava il Comune (all. 10) ma al momento della stesura della presente relazione il Comune non ha ancora messo a disposizione gli atti richiesti.

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena saranno visionati dallo scrivente gli atti richiesti.

Dall'atto di provenienza si evince che l'immobile in cui sono siti i beni pignorati è stato edificato ante 01/09/1967 e che successivamente, a partire da tale data, non sono state apportate alcune modifiche che necessitavano di autorizzazioni, licenze o concessioni amministrative.

7.2. Conformità edilizia/catastale:

Non essendo stato possibile reperire alcun atto edilizio, non è parimenti possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia.

La scheda catastale del 20/05/1993 è conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

7.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Non necessarie limitatamente a quanto sopra scritto.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (*all. 1*) ed il rilievo planimetrico 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	m ²	73,5	100%	73,5
balcone	m ²	1,8	30%	0,5
cantina	m ²	7,3	25%	1,8
		82,6		75,9

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

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Vignate

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 1.900,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,1 / prezzo max. 6,2 (Euro/mq mese)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamnto con cantina	A/3	75,9	€ 1.800,00	€ 136.620,00
				€ 136.620,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore LOTTO	€ 136.620,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 6.831,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali	n.v.
Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 129.789,00

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO CON CANTINA
VIGNATE (MI) via Primo Maggio n. 5 P2-S1
foglio 6 particella 373 subalterno 506 graffato alla particella 563 subalterno 506

Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 130.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 110.000,00

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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai legali delle parti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo e-mail.

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: 22/04/2022



ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Interpello a Ag. Entrate
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza I
- 06) Verifica/aggiornamento pregiudizievoli
- 07) E-mail Amministratore condominio + reg. condominiale
- 08) Domanda di accesso atti edilizi
- 09) Sollecito per visura atti edilizi