

## **Tribunale di Milano**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: INTESA SAN PAOLO S.P.A.

contro: CHEN YONGHUI

N°Gen. Rep. 1797/2013

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/05/2019 alle ore 10:15

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Idamaria CHIEFFO



Immobile sito in Cesate (MI) - Via Giacomo Puccini n. 32

Foglio 13, mapp. 357, sub. 101

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotto U**

Esperto alla stima	Arch. Valentina Pirone
Codice Fiscale	PRNVNT74C61F839Y
Partita IVA	05275521218
Indirizzo	Via A. Aleardi n. 17 - 20154 Milano (MI)
Tel. Cell.	02 36 59 50 84 / 339 544 83 22
Email	arch.pirone@gmail.com
Pec	pirone.17839@oamilano.it

## **INDICE SINTETICO**

### **1. Dati catastali**

**Bene:** Cesate (MI) – Via Giacomo Puccini n. 32

**Dati catastali:** Foglio **13**, Part. **357**, Sub. **101**.

### **2. Stato di possesso**

**Bene:** Cesate (MI) – Via Giacomo Puccini n. 32

**Possesso:** Occupato dal debitore – Libero al decreto di Trasferimento.

### **3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Cesate (MI) – Via Giacomo Puccini n. 32

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

### **4. Creditori iscritti**

**Bene:** Cesate (MI) – Via Giacomo Puccini n. 32

**Creditori iscritti:**

INTESA SANPAOLO S.P.A

### **5. Comproprietari**

**Bene:** Cesate (MI) – Via Giacomo Puccini n. 32

**Comproprietari:** NESSUNO.

### **6. Misure Penali**

**Bene:** Cesate (MI) – Via Giacomo Puccini n. 32

**Misure Penali:** NO.

### **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Cesate (MI) – Via Giacomo Puccini n. 32

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

### **8. Prezzo**

**Bene:** Cesate (MI) – Via Giacomo Puccini n. 32

**Prezzo da libero:** € 150.480,00

## INDICE

Bene immobile sito nel Comune di Cesate (MI) .....	4
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA .....	4
1.1 Quota e tipologia del diritto ( <i>Allegato n. 1</i> ) .....	4
1.2 Identificazione al catasto Fabbricati ( <i>Allegato n. 2</i> ) .....	4
1.3 Confini .....	4
1.4 Atto di Pignoramento .....	5
1.5 Atto di Provenienza ( <i>Allegato n. 1</i> ) .....	5
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) .....	5
3. STATO DI POSSESSO .....	5
3.1 Al momento del Sopralluogo .....	5
3.2 Esistenza Contratti ( <i>Allegato n. 3</i> ) .....	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	6
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	6
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura .....	6
( <i>Allegato n. 4</i> ) .....	6
4.2.1 Iscrizioni .....	6
4.2.2 Trascrizioni .....	6
4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti .....	8
4.3 Misure penali .....	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ( <i>Allegato n. 5</i> ) .....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	8
6.1 Attuale proprietario .....	8
6.2 Precedenti proprietari .....	9
7. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA ( <i>Allegato n. 6</i> ) .....	9
7.1 Conformità e regolarizzazione edilizia-catastale .....	9
7.2 Conformità urbanistica .....	10
8. DESCRIZIONE ( <i>Allegato n. 7</i> ) .....	10
8.1 Descrizione del fabbricato .....	10
8.2 Descrizione degli immobili .....	10
8.2.1 Componenti edilizie e costruttive .....	10
9. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA .....	12
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	12
10.1 Criterio di Stima .....	12
10.2 Fonti di informazione .....	12
10.3 Valutazione .....	12
10.4 Adeguamenti e correzioni della stima .....	13
10.5 Prezzo base d'asta del lotto .....	13

**Bene immobile sito nel Comune di Cesate (MI)**

**Via Giacomo Puccini n.32**

**Lotto U**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Abitazione di tipo economico [A3] composta da: ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno, due servizi igienici, due camere da letto e due balconi, posta al piano secondo, oltre alla cantina posta al piano S1, il tutto sito nel comune di Cesate (MI) alla Via Giacomo Puccini n. 32.

**1.1 Quota e tipologia del diritto (Allegato n. 1)**

Quota di proprietà di 1/1:

sig. ~~CHEN Yonghui~~ nato a ~~Zhejiang (Cina Repubblica Popolare)~~ il ~~25/06/1965~~ C.F. ~~CHN YGH 65H25 72106~~, proprietà per 1/1, coniugato in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1.2 Identificazione al catasto Fabbricati (Allegato n. 2)**

Comune di CESATE (cod. C569), Provincia di Milano (MI), Foglio **13**, Particella **357**, sub **101**, indirizzo: Via G. Puccini n. 32, piano 2-S1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 139 mq, totale escluse aree scoperte: 135 mq, rendita € 411,87.

Intestazione:

sig. ~~CHEN Yonghui~~ nato in ~~Cina Repubblica Popolare~~ il ~~25/06/1965~~ C.F. ~~CHN YGH 65H25 72106~~, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati Derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.3 Confini**

Abitazione posta al piano secondo:

- a nord: cortile comune;
- a est: cortile comune;
- a sud: Via Puccini;
- a ovest: parti comuni.

Cantina posta al piano S1:

- a nord: altra proprietà;
- a est: rampa comune;
- a sud: Via Puccini;
- a ovest: altra proprietà e parti comuni.

#### 1.4 Atto di Pignoramento

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario del 20/05/2013, rep. n. 8346/2013, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Milano – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 05/09/2013 ai nn. 83000/57393.

#### 1.5 Atto di Provenienza (*Allegato n. 1*)

La proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione, risulta essere pervenuta al sig. **Chian** **[REDACTED]** per l'intera quota, in forza di COMPRAVENDITA n. rep. 17748/13676 del 10/12/2007, per notaio Nicola Grimaldi, registrato a Milano 5 in data 19/12/2007 al n. 27528 serie 1T, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 20/12/2007 ai nn. 192600/101760.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Cesate, nella provincia Nord Ovest di Milano ad una distanza di circa 20 km dal centro del capoluogo lombardo.

Le infrastrutture di tipo primario, quali viabilità, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, sono presenti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Principali collegamenti pubblici:**

- a circa 1 km Stazione ferroviaria di Cesate;

**Nelle vicinanze:** Scuole, Supermercato, Municipio.

### 3. STATO DI POSSESSO

#### 3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 06/03/2019, insieme al custode già nominato, ha potuto constatare che l'immobile risulta essere occupato dal debitore proprietario insieme alla sua famiglia.

#### 3.2 Esistenza Contratti (*Allegato n. 3*)

In seguito alla richiesta inoltrata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, NON risultano registrati contratti di locazione in cui il sig. **[REDACTED]** risulti quale dante causa.

Per questo l'immobile si considera LIBERO al decreto di Trasferimento.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuna

Altre limitazioni d'uso: nessuna

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

(Allegato n. 4)

###### 4.2.1 Iscrizioni

###### A) IPOTECA VOLONTARIA

###### Derivante da:

Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Importo Ipoteca: 400.500,00 €

Importo Capitale: 267.000,00 €

Notaio: GRIMALDI Nicola, atto notarile pubblico del 10/12/2007 n. rep. 17749/13677,

Iscritto a: Milano 2 in data 20/12/2007 reg. gen. 192601, reg. part. 50711.

###### A favore di:

**INTESA SANPAOLO S.P.A**

sede: Torino (TO), C.F. 00799960158,

relativamente all'unità negoziale n. 1,

per il diritto di PROPRIETA',

per la quota di 1/1.

###### Contro:

Soggetto n. 1

~~YONG YONG, nato il 25/05/1965 in Cina Repubblica Popolare, sesso M, C.F. YNG YCH 05H25 721 016~~

relativamente all'unità negoziale n. 1,

per il diritto di PROPRIETA',

per la quota di 1/1

*Debitori non datori di ipoteca*

Soggetto n. 1

~~MENG Changpu, nato il 01/09/1962 in Cina Repubblica Popolare, sesso M, C.F. MENG CNG 62P01 72101W~~

###### Unità negoziale n. 1

*Immobile 1*

Comune di Cesate (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio 13, p.lla 357, sub 101,

Abitazione di tipo economico (A3), indirizzo: Via Giacomo Puccini n. 32, piano 2.

###### 4.2.2 Trascrizioni

## B) PIGNORAMENTO

Derivante da:

Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili del 28/02/2008, n. rep. 2835/2008;  
Trascritto a: Milano 2 in data 29/04/2008 ai nn. reg. gen. 55539 reg. part. n. 30818.

A favore di:

**CONDOMINIO "VIA PUCCINI 32"**, sede: Cesate (MI), C.F. 12332000152,  
relativamente all'unità negoziale n. 1,  
per il diritto di PROPRIETA',  
per la quota di 1/1.

Contro:

Soggetto n. 1

**CHEN Ying**, nata il 09/08/1974 in Cina Repubblica Popolare (EE), sesso: F, C.F. CHN YNG 74M49 221015,  
relativamente all'unità negoziale n. 1,  
per il diritto di PROPRIETA',  
per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 1

Immobile 1

Comune di Cesate (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio 13, p.lla 357, sub 101,  
Abitazione di tipo economico (A3), indirizzo: Via Puccini n. 32, consistenza 5,5 vani, piano 2-S1.

## C) PIGNORAMENTO

Derivante da:

Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili del 20/05/2013, n. rep. 8346/2013;  
Trascritto a: Milano 2 in data 05/09/2013 ai nn. reg. gen. 83000 reg. part. n.57393.

A favore di:

**INTESA SANPAOLO SPA**, sede: Torino (TO), C.F. 00799960158,  
relativamente all'unità negoziale n. 1,  
per il diritto di PROPRIETA',  
per la quota di 1/1.

Contro:

Soggetto n. 1

**CHEN Yonghui**, nato il 25/06/1965 in Cina Repubblica Popolare (EE), sesso: M, C.F. CHN YGH 65H25 22106,  
relativamente all'unità negoziale n. 1,  
per il diritto di PROPRIETA',  
per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 1

Immobile 1

Comune di Cesate (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio 13, p.lla 357, sub 101,  
Abitazione di tipo economico (A3), indirizzo: Via Giacomo Puccini, n. 32 consistenza 5,5 vani.

#### 4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna.

#### 4.3 Misure penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (*Allegato n. 5*)

In seguito alla richiesta inviata dalla sottoscritta in data 14/03/2019, l'Amministratore di Condominio ha indicato (*si veda Allegato n. 5*):

- Spese condominiali insolute: Nessuna.
- Eventuali spese già deliberate ma ancora da sostenere: Nessuna.
- Millesimi di proprietà: 143,905/1.000.
- Ammontare medio/anno spese ordinarie: circa 1.220 €/anno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'accesso NON è consentito ai diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestato di Certificazione Energetica: NON presente.

Indice di prestazione energetica: Nessuno.

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Certificazione di conformità degli impianti: non si è potuta riscontrare l'esistenza.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

#### 6.1 Attuale proprietario

Dal 10/12/2007 ad oggi

- **CHEN Yonghui**, nato in Cina Repubblica Popolare il 25/06/1965, C.F. **CHN YGH 65062572106**, piena proprietà in separazione dei beni,

in forza dell'Atto di COMPRAVENDITA n. rep. 17748 del 10 dicembre 2007, per notaio GRIMALDI Nicola, trascritto presso Agenzia Entrate di Milano 2 in data 20/12/2007 ai nn. 192600/101760.



## 6.2 Precedenti proprietari

Dal 6/12/2002 al 20/12/2017

CHEN Ying nata in Cina Repubblica Popolare il 09/08/1974, C.F. CHN YNG 74M49 7210W,  
piena proprietà in separazione dei beni,

in forza dell'Atto di COMPRAVENDITA n. rep. 85813 del 06 dicembre 2002, per notaio QUAGLIATA Vittorio, trascritto presso Agenzia Entrate di Milano 2 in data 10/12/2002 ai nn. 156616/90911.

Dal 19/04/1994 al 10/12/2002

- LEMME Michele nato a San Giacomo degli Schiavoni (CB) il 14/11/1924, C.F. LMM MHL 24S14H 867Y, proprietà per la quota di 1/2;
- LEMME Massimiliano nato a Milano il 26/09/1976,
- LEMME Stefania Lucia nata a Milano il 13/12/1973,
- LEMME Gianni Cesare nato a Milano il 13/03/1975,

per Atto di divisione del 19/04/1994 n. di rep. 9436, per notaio MEZZANZANICA Miriam, trascritto presso Agenzia Entrate di Milano 2 in data 12/05/1994 al n. 41284/25309.

Dal 28/08/1985 al 12/05/1994

- LEMME Massimiliano nato a Milano il 26/09/1976,
- LEMME Stefania Lucia nata a Milano il 13/12/1973,
- LEMME Gianni Cesare nato a Milano il 13/13/1975,
- BRIVIO Speranza nata a Garbagnate Milanese il 12/02/1941,

per Successione in morte di Lemme Giuseppe nato a San Giacomo degli Schiavoni il 20/06/1933 e deceduto il 28/08/1985, denuncia n. 1516, ufficio del registro di Milano 2 del 28/02/1986, trascritta presso Agenzia Entrate di Milano 2 in data 19/05/1989 al n. 39292/28660.

## 7. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA (*Allegato n. 6*)

### 7.1 Conformità e regolarizzazione edilizia-catastale

La sottoscritta dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è iniziata in forza di Licenza di Costruzione n. 114/1973 del 19/12/1973 e successiva Variante n. 42/76 del 15/07/1976. Inoltre è presente la Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 20/12/1976.

L'esperto dichiara che l'immobile è regolare sia dal punto di vista edilizio che catastale in quanto lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo è conforme sia alla planimetria catastale che ai grafici autorizzativi.

## 7.2 Conformità urbanistica

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:	Sì

Ambito 3 - Residenziale consolidato

Note sulla conformità: nessuna.

## 8. DESCRIZIONE (*Allegato n. 7*)

### 8.1 Descrizione del fabbricato

L'immobile oggetto di perizia si trova al civico n. 32 di Via Giacomo Puccini nel comune di Cesate (MI). L'edificio è composto da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, inoltre è presente il piano interrato, quest'ultimo destinato alle cantine.

Le facciate risultano intonacate a civile e dipinte di beige e marrone scuro.

Il portone di accesso principale al condominio è in alluminio.

Al momento del sopralluogo lo stato delle parti comuni risulta essere buono.

### 8.2 Descrizione dell'immobile

Al secondo piano, raggiungibile tramite la scala comune, è collocata l'abitazione oggetto di perizia.

Si accede all'ingresso che è direttamente collegato con il soggiorno per una superficie totale di circa 47 mq. Subito a destra si trova il ripostiglio di circa 1 mq. Dal soggiorno si accede al primo balcone con superficie di circa 8 mq. Sulla sinistra rispetto all'ingresso, si trova la cucina abitabile di circa 13 mq dalla quale si accede al secondo balcone di circa 5 mq. Dal soggiorno si accede anche al primo servizio igienico, finestrato, con superficie di circa 6 mq, dotato di lavatoio, lavabo, vaso, bidet e lavatrice. Il disimpegno porta alle due camere da letto, la prima di circa 15 mq e la seconda di circa 18 mq, ed al secondo servizio igienico, di circa 9 mq, finestrato e dotato di doppio lavabo, vasca da bagno, doccia, vaso e bidet.

Il soggiorno affaccia verso sud, verso Via Puccini, le camere ed il primo servizio affacciano ad est, mentre la cucina ed il secondo servizio affacciano a nord.

L'altezza interna è di circa 2,90 m.

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta in uno stato di conservazione sufficiente.

Al piano S1 è presente la cantina che ha una superficie totale di circa 14 mq e un'altezza di circa 2.46 m.

#### 8.2.1 Componenti edilizie e costruttive

##### Componenti edilizie e costruttive:

###### Infissi esterni:

- tipologia: a battente con vetro doppio
- materiale: alluminio

- oscuranti: avvolgibili in PVC
- condizioni: sufficienti

**Infissi interni:**

- tipologia: a battente
- materiale: laminato, legno
- condizioni: sufficienti

**Pavimentazione interna:**

- ubicazione: camere
- materiale: parquet
- condizioni: sufficienti
  
- ubicazione: servizi igienici
- materiale: piastrelle
- condizioni: sufficienti
  
- ubicazione: altri locali
- materiale: gres porcellanato
- condizioni: sufficienti

**Rivestimento:**

- ubicazione: bagni e cucina
- materiale: piastrelle di ceramica
- condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

- Antenna collettiva: presente.
- Impianto citofonico: presente.
- Impianto elettrico: sotto traccia. Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
- Riscaldamento: autonomo.
- Condizionamento: No.
- Allarme: non esiste impianto allarme.
- Ascensore: l'immobile NON dispone di ascensore.

**Servizi:**

- Portineria: l'immobile NON è dotato di servizio di portineria.

9. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) calcolati al 100 % nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50 % nel caso contrario. I balconi vengono aggiunti a calcolati al 30%. La cantina viene calcolata al 25%.  
La superficie complessiva lorda dell'abitazione è di circa mq 136.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda	136 mq	1,00	136 mq
Balconi	Sup. lorda	13,00 mq	0,30	3,90 mq
Cantina	Sup. lorda	16,00 mq	0,25	4,00 mq

TOTALE arr. 144 mq

Superficie commerciale complessiva di circa mq 144.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

10.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate sezione Territorio;  
Agenzia Entrate;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.

Agenzie immobiliari di zona per immobili simili, valori tra i 1.000,00 e 1.100,00 €/mq.

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2018 - Semestre 2 - Provincia di Milano - Comune di Cesate - Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO (B1) – destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni civili - stato normale: intervallo tra 1.350,00 e 1.600,00 €/mq.

10.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
Abitazione di tipo economico [A3]	144,00 mq	€ 1.100,00	€ 158.400,00

		<b>TOTALE</b>	<b>€ 158.400,00</b>
--	--	---------------	---------------------

**10.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	- € 7.920,00
---	--------------

**10.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<b>€ 150.480,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	<b>€ 150.480,00</b>
Prezzo di vendita nel caso in cui l'immobile fosse stato "occupato" (-20%)	€ 120.384,00

Data 09/04/2019

L'Esperto alla stima

arch. Valentina Pirone