

TRIBUNALE DI MILANO SEZ. III CIVILE
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1511/2019

(riunita alla 2248/2018)

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

(Appartamento + 2 box)

Beni in **Milano (MI)**

via Giacomo Quarenghi n. 40 piano 4-5-6 (A/2)

via Giacomo Quarenghi n. 40 piano S1 (C6)

via Giacomo Quarenghi n. 40 piano S1 (C6)



LOTTO 2

(appartamento + 2 box)

Beni in **Milano (MI)**

via Giacomo Quarenghi n. 40 piano 4-5-6 (A/2)

via Giacomo Quarenghi n. 40 piano S1 (C6)

via Giacomo Quarenghi n. 40 piano S1 (C6)

INDICE SINTETICO

Appartamento

Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) Quarenghi n. 40 piani 4-5-6

Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **120** particella **236** subalterno **17**

Detenzione del bene

al sopralluogo in uso

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Si

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

Dopo i ripristini

2 Box

Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) Quarenghi n. 40 piano S1

Categoria: **C/6** [Box]

Dati Catastali: foglio **120** particella **236** subalterni **51-55**

Detenzione del bene

al sopralluogo in uso agli esecutati

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Si

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

Si

Prezzo al netto delle decurtazioni

(appartamento + 2 box)

liberi quota di 1/1 € 686.000,00

occupati quota di 1/1 € 583.000,00

LOTTO 2

(Appartamento + 2 box)

Beni in **Milano (MI)**

via Giacomo Quarenghi n. 40 piano 4-5-6 (A/2)

via Giacomo Quarenghi n. 40 piano S1 (C6)

via Giacomo Quarenghi n. 40 piano S1 (C6)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Milano (MI) facente parte del complesso immobiliare in via Giacomo Quarenghi n. 40 nell'edificio 1, appartamento posto al piano quarto e quinto scala "A" composto da sei locali oltre servizi e terrazzi ai piani quarto, quinto e sesto; due box posti al piano primo interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Nuda proprietà per 1/2 ciascuno:

[REDACTED]
[REDACTED]

Usufrutto:

[REDACTED]
[REDACTED]

NOTA: Si precisa che [REDACTED] è deceduta il 15/05/2019 trasferendosi così l'usufrutto generale vitalizio in capo al solo [REDACTED]

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

dati identificativi appartamento:

Nuda proprietà per 1/2 ciascuno:

[REDACTED]
[REDACTED]

Usufrutto:

[REDACTED]
[REDACTED]

NOTA: Si precisa che [REDACTED] è deceduta il 15/05/2019 trasferendosi così l'usufrutto generale vitalizio in capo al solo [REDACTED]

fg. 120 part. 236 sub. 17

dati classamento: cat. **A/2**; classe 7; sup. cat. Tot. 215 mq

Indirizzo: via Giacomo Quarenghi n. 40 piano 4-5-6; scala A

dati identificativi 1° **Box**:

Nuda proprietà per 1/2 ciascuno:

[REDACTED]
[REDACTED]

Usufrutto:

[REDACTED]
[REDACTED]

NOTA: Si precisa che [REDACTED] è deceduta il 15/05/2019 trasferendosi così l'usufrutto generale vitalizio in capo al solo [REDACTED]

fg. 120 part. 236 sub. 51

dati classamento: cat. **C/6**; classe 8; sup. cat. Tot. 52 mq

Indirizzo: via Giacomo Quarenghi n. 40 piano S1;

dati identificativi 2° **Box**:

Nuda proprietà per 1/2 ciascuno:

[REDACTED]
[REDACTED]

Usufrutto:

[REDACTED]
[REDACTED]

NOTA: Si precisa che [REDACTED] è deceduta il 15/05/2019 trasferendosi così l'usufrutto generale vitalizio in capo al [REDACTED]

fg. 120 part. 236 sub. 55

dati classamento: cat. **C/6**; classe 8; sup. cat. Tot. 20 mq

Indirizzo: via Giacomo Quarenghi n. 40 piano S1;

1.4. Coerenze

Dell'appartamento:

piano 4°: parti comuni, vano scala.ascensore, altra u.i; parti comuni: altra u.i; parti comuni.

Piano 5°: altra u.i, parti comuni, vano scala, altra u.i; parti comuni; altra u.i; parti comuni.

Piano 6°: parti comuni, altra proprietà; vuoto sul sottostrante terrazzo; altra proprietà e parti comuni.

Del 1° box: parti comuni; corsello comune; altro box e parti comuni; parti comuni.

Del 2° box: parti comuni, vano scale e ascensore, parti comuni; corsello comune; altro box; parti comuni.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a 500 mt dalla fermata "Bonola" della M1 (rossa).

Principali collegamenti viabilistici: a circa 6 km dalla A50 Tangenziale Ovest di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Edificio con accesso pedonale e carraio da via Quarenghi, costituito da sei piani fuori terra di cui il piano terreno adibito a negozi.

- struttura: in cemento armato e mattoni;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: cancello in metallo indi parti comuni ed infine portoncino in metallo e vetro di accesso all'immobile;
- androne: pareti ad intonaco, pavimentazione in marmo;
- scale: rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento sito in Comune di Milano, via Giacomo Quarenghi 40, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano 4°-5°-6° composto da 6 locali e servizi, oltre ampi terrazzi a tutti i piani;

- esposizione: doppia
- porta di accesso: blindata;
- serramenti esterni: in legno con doppi vetri;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente, in legno tamburato finitura naturale;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina;
- pavimenti: in ceramica, in marmo o in parquet in funzione delle stanze;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo autonomo con caldaietta murale a gas installata in terrazzo e termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta di cui sopra;
- servizi igienici: dotato di lavello, vaso, bidet, doccia o vasca;
- impianto di condizionamento: presente (tipologia split);
- altezza dei locali: m. 2,90 m circa;
- condizioni generali: ottime.

1° Box: sito in Comune di Milano, via Giacomo Quarenghi 40,

- pavimento: in ceramica;
- porta: basculante con apertura motorizzata;
- pareti interne: imbiancate;
- punto luce: presente;
- condizioni generali: normali.

2° Box: sito in Comune di Milano, via Giacomo Quarenghi 40,

- pavimento: in ceramica;
- porta: basculante con apertura motorizzata;
- pareti interne: imbiancate;
- punto luce: presente;
- condizioni generali: normali.

2.4. Certificazione energetica

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni:

In uso ai Sigg. [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Lo scrivente ha presentato istanza all'Agezia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato ed aventi ad oggetto i beni pignorati. Al momento della stesura della presente relazione Agenzia delle Entrate non ha ancora fornito risposta (*all. 3*).

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Angelo Andrea Auletta Notaio in Delebio (SO) che fa stato fino al 05/12/2019 (*all. 4*) si evince quanto segue:

- compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Mario Grossi di Corbetta il 12 novembre 1993, repertorio n° 82607, trascritta a Milano 1 il 10 dicembre 1993 ai nn.40870/27594, con la quale la Società [REDACTED] con sede a Padova, ha venduto a [REDACTED] nato il 21 gennaio 1942 e a [REDACTED] nata il 22 luglio 1947, il diritto di usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, e a [REDACTED] nato il 13 agosto 1973 e [REDACTED] nato il 16 settembre 1975, la nuda proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, della particella 236 subalterni 17, 51 e 55 del foglio 120 (*all. 5*);
 - Si precisa che [REDACTED] nata il 22 luglio 1947 è deceduta il 15 maggio 2019 trasferendosi così l'usufrutto generale vitalizio in capo al solo [REDACTED] nato il 21 gennaio 1942.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Angelo Andrea Auletta Notaio in Delebio (SO) che fa stato fino al 05/12/2019 (**all. 4**) si evince quanto segue:

- **pignoramento** trascritto a Milano 1 il 10 ottobre 2019 ai nn.75265/50866, a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP.PER AZIONI, con sede a Sondrio, domiciliata presso la sede in piazza Garibaldi n° 16, contro [REDACTED] in virtù di verbale di pignoramento immobili eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso l'.U.N.E.P. della Corte d'Appello di Milano il primo, ottobre 2019, repertorio n° 30485. gravante su quanto in oggetto;
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Milano I il 4 ottobre 2019 ai nn.73506/13025, per euro 700.000,00 (settecentomila/00) a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.COOP. PER AZIONI con sede a Sondrio, domiciliata presso lo studio dell'Avvocato Paolo Guzzetti in via Larga n° 9 a Milano, contro, tra gli altri, [REDACTED] a garanzia del debito in linea capitale di euro 600.000,00 (seicentomila/00) oltre spese ed interessi, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano il 2 novembre 2018, repertorio n° 24073/2018, gravante sulla piena proprietà delle particelle 236 subalterni 54 e 12 e particella 69 subalterno 40 del foglio 120, sulla proprietà superficiaria della particella 336 subalterno 122 del foglio 119 e sulla quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà della particella 236 subalterni 51, 55 e 17 del foglio 120:
NOTA: Si fa avvertenza che relativamente alla particella 236 subalterni 51, 55 e 17 del foglio 120 e stata erroneamente indicata la quota pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà anziché la quota di 1/2 (un mezzo) della nuda proprietà;
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Milano 1 il 25 gennaio 2017 ai nn.5534/836. per euro 136.333.72 (centotrentaseimilatrecentotrentatre/72) a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA. con sede a Roma, domiciliata a Milano in viale dell'Innovazione n° 1/B, contro [REDACTED] a garanzia del debito in linea capitale di euro 68.166,86 (sessantottomilacentosessantasei/86) oltre spese ed interessi, in forza di ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo emesso da Equitalia Servizi di Riscossione Spa il 24 gennaio 2017, repertorio n° 9849/6817, gravante sul diritto di usufrutto pari a 1/2 (un mezzo) della particella 236 subalterni 17, 55 e 51 del foglio 120:
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 il 9 luglio 2012 ai nn. 35671/5346, per euro 1.190.000,00 (unmilionecentonovantamila/00) a favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETÀ' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede a Sondrio, ivi domiciliata presso la sede in piazza Garibaldi n°16, contro, [REDACTED] a garanzia del mutuo di euro 700.000.00 (settecentomila/00) concesso con atto del notaio Teresa Palumbo di Rho del 5 luglio 2012, repertorio n° 53937 raccolta n° 13239, gravante sulla piena proprietà della particella 236 subalterni 17, 51 e 55 del foglio 120:

NOTE:

- patti, condizioni e servitù di cui alla compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Mario Grossi di Corbetta il 12 novembre 1993, repertorio n° 82607, sopra citata;

AGGIORNAMENTO DELLE PREGIUDIZIEVOLI

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sugli immobili qui descritti non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati (**all. 6**).

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Interpellato in merito ad un eventuale stato debitorio nei confronti del condominio, l'Amministratore riferisce quanto segue (**all. 7**):

Appartamento: debito anno 2020 € 2.230,36, anno 2021 € 2.230,36; spese annuali € 2.017,86

1° Box: debito anno 2020 € 192,49 anno 2021 € 192,49; spese annuali € 195,05

2° Box: debito anno 2020 € 98,53 anno 2021 € 98,53; spese annuali € 99,04

Spese straordinarie lavori terrazzi richieste in 3 rate: € 304,58

- E' in corso un contenzioso con il precedente Amministratore per il mancato passaggio delle consegne e contabile.
- Sono in previsione lavori di riqualificazione energetica dell'intero edificio a fronte della cessione del credito 110%.
- I millesimi di proprietà sono i seguenti:
 - Appartamento M/M 65,094
 - 1° Box M/M 4,370
 - 1° Box M/M 2,620

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento dei beni, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.1. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Non noti.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie visionate presso i competenti Uffici del Comune di Milano

Il fabbricato in cui sono siti i beni è stato costruito in forza della **Concessione per opere edilizie n. 822** rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano alla Società "Coordinazione Insediamenti Territoriali - C.I. Territoriali S.r.l." in data **8 maggio 1990** in atti municipali

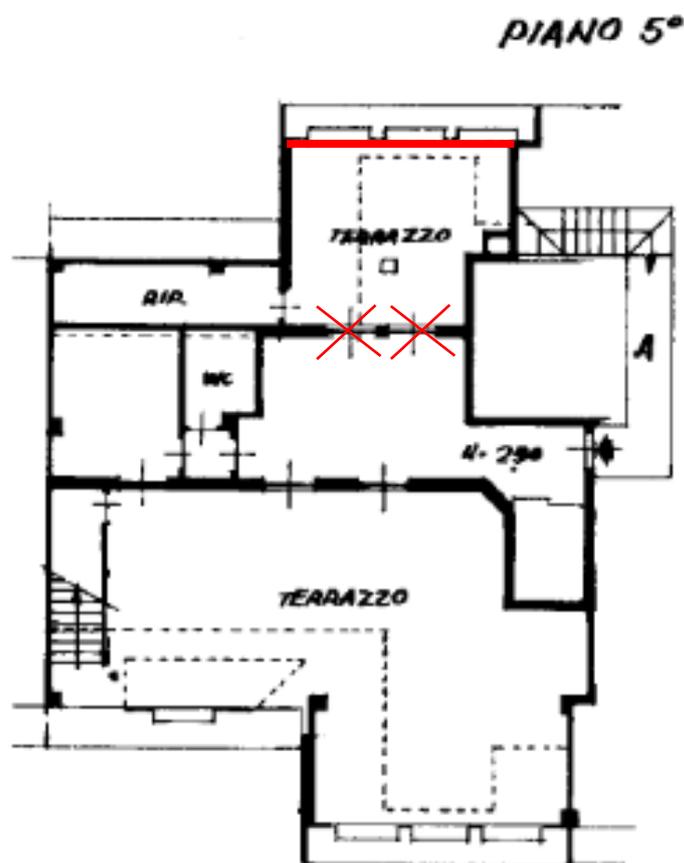
235931/377/89, volturata a nome della Società "Grassetto Casa S.p.a." in data 0808/08/1990, n. 1098 protocollo 2117992/24430/90.

Con **Preso d'Atto n. 53 del 20/03/2000** la "Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P.R. Progetto Stralcio Edilizia Privata, Ufficio Abitabilità" ha attestato l'abitabilità dell'edificio a decorrere dal 28/10/1997.

Si allegano detti documenti e stralcio di tavole grafiche (**all. 8**).

7.2. Conformità edilizia

Appartamento: al sopralluogo è risultato che al 5° piano sono stati rimossi i serramenti di 2 portefinestre divisorie tra un locale ed il terrazzo ed è stato installato un nuovo serramento a filo facciata in modo da creare un locale chiuso attualmente adibito a cucina.



Negli atti edilizi non è stata reperita alcuna autorizzazione edilizia in assenso a tali lavori.
Si ritiene che i lavori eseguiti NON siano sanabili in quanto determinano un aumento della volumetria concessa a suo tempo.

Si dovrà provvedere a ripristinare lo stato concessorio.

Costi presumibili comprendenti: pratica edilizia redatta da tecnico abilitato, sanzioni amministrative, opere edilizie e 2 nuovi serramenti **€ 9.500,00**

1° Box: al sopralluogo il bene risultava conforme allo stato concessorio.

2° Box: al sopralluogo il bene risultava conforme allo stato concessorio.

7.3. Conformità catastali

Appartamento: la scheda catastale presentata in data 27/07/1992 è conforme allo stato concessorio ma non allo stato attuale.

1° Box: la scheda catastale presentata in data 27/07/1992 è conforme allo stato concessorio.

2° Box: la scheda catastale presentata in data 27/07/1992 è conforme allo stato concessorio.

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle muraure interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le 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
appartamento P4-5	mq.	184,9	100%	184,9
ripostiglio	mq.	8,4	50%	4,2
terrazzi (fino a 25 m ²)	mq.	25,0	30%	7,5
terrazzi (fino oltrea 25 m ²)	mq.	189,9	10%	19,0
		408,2		215,6
		mq. lordi		mq. commerciali

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
1° box	mq.	55,6	100%	55,6
		55,6		55,6
		mq. lordi		mq. commerciali

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
2° box	mq.	21,5	100%	21,5
		21,5		21,5
		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 dei beni 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 e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)

periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

fascia/zona: suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA

abitazioni civili in stato conservativo ottimo

valori di mercato per compravendita (€/mq): da 2.250,00 a 3.100,00

abitazioni civili in stato conservativo normale

valori di mercato per compravendita (€/mq): da 1.700,00 a 2.200,00

box: in stato conservativo normale

valori di mercato per compravendita (€/mq): da 1.000,00 a 1.500,00

9.3. Valutazione:

LOTTO UNICO	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento	A/2	215,6	3.100	€ 668.360,00
1° box	C/6	55,6	1250	€ 69.500,00
° box	C/6	21,5	1250	€ 26.875,00
				€ 737.860,00

9.4. adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore	€ 737.860,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 36.893,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali/sanzioni a carico dell'acquirente	-€ 9.500,00
• debiti condominiali	-€ 5.347,34
Stima prezzo dei beni al netto delle decurtazioni	€ 686.119,66

9.5. Prezzo base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso lo scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

LOTTO 2 (appartamento + box) via Giacomo Quarenghi n. 40 piano 4-5-6 (A/2) - fg. 120 part. 236 sub. 17 via Giacomo Quarenghi n. 40 piano S1 (C6) - fg. 120 part. 236 sub. 51 via Giacomo Quarenghi n. 40 piano S1 (C6) - fg. 120 part. 236 sub. 55	
Prezzo stimato come base d'asta del bene	
al netto delle decurtazioni e nello stato di libero:	€ 686.000,00
al netto delle decurtazioni nello stato di occupato:	€ 583.000,00
<u>stima effettuata a corpo e non a misura</u>	

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e alla parte debitrice 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 31.05.2020



ELENCO ALLEGATI

- all. 1.** Documenti catastali
- all. 2.** Rilievo fotografico
- all. 3.** Richieste a Agenzia Entrate per contratti di locazione
- all. 4.** Relazione Notarile
- all. 5.** Atto di provenienza
- all. 6.** Aggiornamento pregiudizievoli
- all. 7.** Debiti condominiali e reg. condominiale
- all. 8.** Atti edilizi