

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONDOMINIO VIA PUCCINI, 50/52 CESATE (MI)

contro:

OMISSIS

RG 815/2006

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE CON INTEGRAZIONI AL 30.9.21

Unità immobiliari in Cesate (Mi) – Via G. Puccini, 50:

LOTTO UNICO– appartamento piano 4 + solaio piano 5 – **sub 10**



Via G. Puccini, 50



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4 + SOLAIO PIANO 5

Bene in Cesate (Mi) VIA G. Puccini n. 50 piano: 4/5

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **13**, particella **238**, **subalterno 10**

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4/5 – SUB 10: al sopralluogo occupato dall'esecutato e famiglia

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4/5 – SUB 10: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano contratti registrati in essere

COMPROPRIETARI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4/5 – SUB 10: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4 + SOLAIO PIANO 5 – SUB 10

da liberi: € 80.000,00

da occupati: non ricorre il caso



Beni in Cesate (MI) – Via G. Puccini, 50

LOTTO UNICO: A: APPARTAMENTO PIANO 4 + SOLAIO PIANO 5 – SUB 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 + SOLAIO PIANO 5 – SUB 10

1.1. Descrizione del bene

In Comune di CESATE (MI) – Via G. Puccini n. 50 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da tre locali oltre servizi (ingresso/corridoio, soggiorno, spazio cucina, bagno, camera 1, camera 2), due balconi e un solaio al piano 5.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato alla data dell'atto di compravendita, non figura trascrizione in Italia.

Residente in Cesate (MI) – Via G. Puccini, 50– coniugato in data 15.03.1972 – regime: separazione dei beni - non figura trascrizione (**all. 1, 10**)

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 6,7,8)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **13**, particella **238**, **subalterno 10**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 5 vani; sup. catastale 73 mq; rendita € 374,43

indirizzo: Comune di Cesate, Via G. Puccini, n. 199 piano 4/5;

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

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: **NORD** cortile interno, **SUD** Via Puccini, **EST** scale/altra unità immobiliare, **OVEST** altra proprietà.

Del solaio: **NORD** enti comuni corridoio, **SUD** Via Puccini, **EST** altra unità immobiliare, **OVEST** altra proprietà.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

1 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cesate (MI)

Fascia/zona: centrale: intero centro urbano

Destinazione: residenziale



Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: passante ferroviario S1, fermata Cesate a circa 700 mt.

Collegamento alla rete autostradale: SP 233.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita ante 1967 (vedi anche scheda catastale datata 07.07.1964) con licenza di costruzione n. 123/68 del 31.03.1968 e variante del 15.07.1969 e abitabilità dell'11.04 1972 – n. 66/69.

Le unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano 4 solaio al piano 5,) sono situate nella palazzina di n. 5 piani fuori terra, più un piano sottotetto, nella periferia a NORD di Milano, nel comune di Cesate in Via G. Puccini, 50, quartiere centrale.

La facciata su strada della palazzina parte in piastrelle, parte in intonaco con zoccolatura in pietra, la facciata su cortile interno è in intonaco, i serramenti sono in alluminio con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro. L'ingresso alla palazzina avviene da Via Puccini, 50 attraverso un passo carraio che conduce al cortile interno, da questo si accede alla scala dove è situata l'unità oggetto di pignoramento.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: a piastrelle, intonaco e pietra;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- androne: pareti intonaco plastico a buccia d'arancia, pavimentazione in marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 12 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO- PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)

Abitazione di tipo economico, posta al piano 4, composta da ingresso/corridoio, soggiorno, camera 1, camera 2, spazio cucina, bagno, due balconi e un solaio al piano 5.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano 4/5.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO + SOLAIO – PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a nord e a sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno ed in cucina;
- pavimenti: in ceramica, in marmette;
- infissi esterni: parte in alluminio, parte in legno;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno e vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- impianto citofonico: presente;



- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas sul balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca, lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 3,00 circa;
- condizioni generali: scarse.

Solaio

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuta di cemento;
- pareti e plafone: intonacati al rustico;

NOTA BENE: il solaio è diviso in 2 parti da un tavolato in forati abusivo

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è situata nella periferia NORD di Milano, a Cesate, in un quartiere centrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 2/5 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: NESSUNO

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO- PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)

Non presente

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO- PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/12/2019, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. **OMISSIS**, esecutato, che ha dichiarato che il bene è occupato dall'esecutato e famiglia (**all. 16**).

3.2. Esistenza contratti di locazione:



CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO- PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa l'esecutato – Sig. **OMISSIS (all. 9)**.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 5)

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO- PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)

OMISSIS - proprietà per la quota di 1/1 **dal 26.06.2002 ad oggi (attuale proprietario)**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Dott. ANTONIO MONTELEONE in data 26/06/2002 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 01/06/2002 ai nn. OMISSIS
Contro GRANATA Claudio e RAVAGNAN Paola.

4.2. Precedenti proprietari (all. 3,4)

OMISSIS in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio GUIDO PEREGALLI di Milano in data 29.01.1998 rep. OMISSIS, trascritto a Milano 2 in data 18.02.1998 – nn. OMISSIS – **dal 29.01.1998 al 26.02.2002**

Al ventennio i beni erano di proprietà di **OMISSIS** in forza di ATTO DI DIVISIONE Notaio SALVATORE D'IPPOLITO di Saronno in data 26.02.1992 rep. OMISSIS, trascritto a Milano 2 in data 25.03.1992 – nn. OMISSIS – **dal 26.02.1992 al 29.01.1998**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. UGO CANTIELLO Notaio in Garbagnate alla data del 02.10.2006, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3,4)**) alla data del 06.02.2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

▪ **ISCRIZIONI**

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO- PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)

Ipoteca volontaria iscritta il 01/07/2002 ai nn OMISSIS



derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito atto Notaio MONTELEONE ANTONIO in data 26/06/2002 rep. OMISSIS

a favore **BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESIANO S.C.R.L.** con sede in BERGAMO c.f. 00208220160

contro **OMISSIS**

Importo ipoteca € 154.935,00 di cui € 103.290,00 di capitale

durata del vincolo 20 anni

Grava sul sub 10

- **PIGNORAMENTI**

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO- PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)

Pignoramento del 23/05/2006 rep. OMISSIS trascritto il 16.11.2006 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **CONDOMINIO PUCCINI, 50/52** con sede in Cesate, c.f.95693110157.

- **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su OMISSIS.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da Gi.CAF Srl – STUDIO COMMERCIALISTA con sede in Cesate – Via Carlo Romanò, 2 che ha fornito le informazione che seguono **(all. 17)**

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO- PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 117,23

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO- PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 1.050,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.100,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

NOTA BENE: SI PRECISA CHE L'ESECUTATO HA UN DEBITO CON IL CONDOMINIO **PARI AD UN TOTALE DI € 33.571,00 (all.17)**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., 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

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO- PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)**

NO: l'unità non è accessibile ai disabili poiché per arrivare al piano 4 le scale sono prive di ascensore e di servoscala.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata costruita ante 1967 (vedi anche scheda catastale del 07.07.1964) con licenza di costruzione n. 123/68 del 31.03.1968 e variante del 15.07.1969 e abitabilità dell'11.04 1972 – n. 66/69.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di CESATE in ZONA AMBITO N. 4 – residenziale consolidato.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 13):

- Licenza di costruzione n. 123/68 del 31.03.1968
- Variante del 15.07.1969
- Abitabilità dell'11.04 1972 – n. 66/69.
-

7.2. Conformità edilizia:**CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO- PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)**

Al sopralluogo, non avendo trovato le planimetrie allegare alle pratiche edilizie, non si può affermare se l'appartamento risultasse o meno conforme all'ultima pratica edilizia protocollata, ma risultava conforme alla scheda catastale del 07.07.1964, mentre il solaio non risultava conforme per la presenza di un tavolato divisorio in forati.

Gli abusi consistono in: costruzione tavolato divisorio solaio.

Sono sanabili mediante: Demolizione tavolato

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolato

COSTO OPERE DI DEMOLIZIONE E ASPORTO MACERIE: € 1.000,00

Costi stimati: € 1.000,00

7.3. Conformità catastale**CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO- PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 07.07.1964, mentre il solaio non risultava conforme per la presenza di un tavolato divisorio in forati.

Le difformità consistono in: costruzione tavolato divisorio in 2 parti del solaio.

Sono regolarizzabili mediante: demolizione del tavolato (vedi punto 7.2)

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

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente



in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO – PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento	mq	68,0	100%	68,0
balconi	mq	7,0	25%	1,8
solaio	mq	11,0	25%	2,8
TOTALE		86,0		72,5
		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

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2019 – zona B 1 – Centrale Cesate intero centro urbano
quotazioni di abitazioni di tipo economico da € 1.250,00/mq. a € 1.600,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Cesate

Fascia/Zona: centrale

Valore mercato prezzo min. 1.250,00 / prezzo max. 1.600,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2019

Zona: NORD CESATE

valore di compravendita appartamento vecchio da ristrutturare prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1050,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)



eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 1.800,00 – 1.900,00

9.3. Valutazione:

10. CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO– PIANO 4/5 (fg. 13, part. 238, sub 10)

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico + solaio	A/3	73,0	€ 1.200,00	€ 87.600,00
TOTALE				€ 87.600,00

NOTA BENE: dal 2010 ad oggi il valore minimo di mercato è aumentato di poco, da €. 1.200,00 a €. 1.250,00.

Tenendo conto del tempo trascorso e del deterioramento subito lievemente dall'immobile, si ritiene corretto mantenere lo stesso valore al mq.

10.1. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO unico		
CORPO A: appartamento p.4 + solaio p.5		€ 87.600,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 4.380,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ 1.000,00
Rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 2.100,00
TOTALE		€ 80.120,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 80.000,00
		arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO (Non ricorre il caso)		€ -

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 gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ



Non sussiste il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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 07/02/2020

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn. 815/2006 del 23/05/2006
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 175572/91423 del 16.11.2006
- all. 3.** certificato notarile Notaio UGO CANTIELLO – 02.10.2006
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 06/02/2020
- all. 5.** atto di provenienza
- all. 6.** estratto di mappa part. 238
- all. 7.** visura catastale sub 10
- all. 8.** scheda catastale sub 10
- all. 9.** verifica contratti affitto
- all. 10.** certificati di residenza/stato di famiglia
- all. 11.** pratiche edilizie
- all. 12.** fotografie
- all. 13.** elenco formalità pregiudizievoli
- all. 14.** scheda dati immobili sub 10
- all. 15.** lettera informativa creditori
- all. 16.** verbale di sopralluogo
- all. 17.** spese condominiali
- all. 18.** mail invio documenti creditori

