

Tribunale di Milano

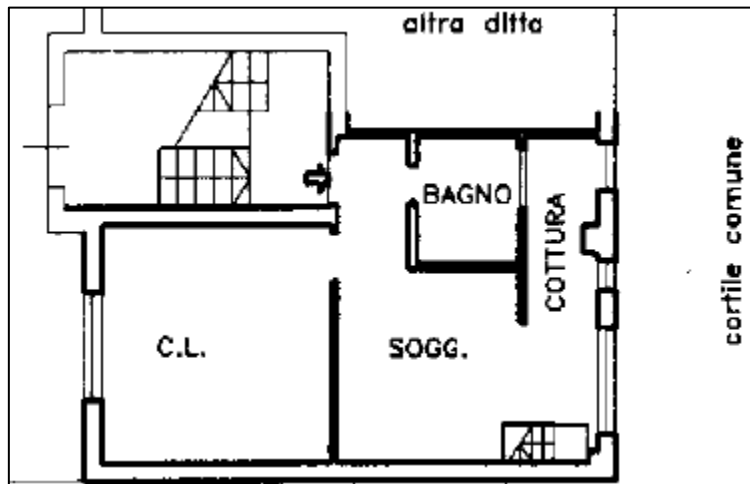
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 946/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Novate Milanese (MI) via Puccini 2



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

Bene in Novate Milanese (MI) via Puccini, n. 2

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

Dati Catastali: foglio **20**, particella **7**, subalterno **2**

Stato occupativo

Corpo unico: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: € 58.950,00

da occupato (non ricorre il caso): € 44.212,50

Criticità da segnalare

Nulla di rilevante. Gli atti di fabbrica non sono reperibili in quanto l'immobile è molto datato e chiaramente costruito con i criteri igienico-edilizi dell'epoca.



LOTTO UNICO

(Abitazione con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Novate Milanese (MI) via Puccini, n. 2 consistente in: appartamento a piano rialzato composto da ingresso, bagno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, oltre a due locali cantina a piano seminterrato.

Alla data del sopralluogo si constatava che la scala di collegamento tra piano rialzato e interrato rappresentata nella planimetria catastale non è presente.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 23/06/2004 Repertorio n.: 64560/12950 notaio dott. Trascritto a Milano 2 in data 08/07/2004 Registro generale n.99788 Registro particolare n. 50567 l'odierno Debitore diveniva pieno proprietario del bene (vedi **all. 6** Certificati Ipotecari e **all. 7** copia atto compravendita reperita dal sottoscritto).

Nell'atto lo stesso dichiarava di essere coniugato in regime di separazione. Si veda la copia atto **all. 7** e la copia estratto per riassunto di matrimonio reperita **all. 12**.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di NOVATE MILANESE (MI) come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

Intestato:

dati identificativi: foglio **20**, particella **7**, subalterno **2**

dati classamento: zona cens. - cat. **A/3**; classe 2; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale: totale 61 mq; Totale escluse aree scoperte: 61 mq; rendita € 180,76

indirizzo: Via Giacomo Puccini n. 2 piano: T-S1 scala 1;

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

Coerenze

da Nord-Ovest in senso orario:

del piano rialzato: via Puccini (già via Polveriera), cortile comune, enti comuni, altra u.i., cortile comune;

del piano seminterrato: via Puccini (già via Polveriera), cortile comune, altra u.i., enti comuni, altra u.i.



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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di NOVATE MILANESE (MI) -

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, fabbricati artigianali-produttivi

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Novate Milanese (linee suburbane S1-S3) a circa 4km; stazioni ferroviarie di Milano Affori (linee suburbane S2-S4) e Milano Quarto Oggiaro (linee suburbane S1-S3) a circa 2km. Linee bus ATM a circa 150m. Fermata linea metropolitana milanese Affori a circa 2km.

Principali collegamenti viabilistici: a 500m circa dal tratto urbano della autostrada A4 – svincolo Cormano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato. La costruzione, sulla base delle caratteristiche costruttive e tipologiche, è databile presumibilmente agli anni '50 del '900. L'accesso avviene dalla via Puccini da area cortilizia e marciapiede comune non recintati. Da qui si accede al portone condominiale identificato dal civico n. 2 ed al vano scale comune, su cui apre la porta di ingresso alla u.i.

- struttura: a travi e pilastri;
- facciate: rivestimento con intonaco e tinteggiatura;
- accesso: porte in ferro e vetro;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 13 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Novate Milanese (MI) via Puccini, n. 2 consistente in: appartamento a piano rialzato composto da ingresso, bagno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, oltre a due locali cantina a piano seminterrato.

Alla data del sopralluogo si constatava che la scala di collegamento tra piano rialzato e interrato rappresentata nella planimetria catastale non è presente.

- esposizione: soggiorno-cottura affaccio a sud-ovest, camera affaccio a nord-est;
- porta di accesso: in legno a battente;
- infissi esterni: telaio in alluminio e vetrocamera;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente in legno tamburate;



- pareti: normalmente tinteggiate; **Si segnala la presenza di umidità, formazione di muffe e scrostamenti della pittura;**
- pavimenti: piastrelle ceramiche;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo realizzato con caldaia a gas installata nella zona cottura. Radiatori in ghisa.
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia autonoma installata nella zona cottura.
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca.
- altezza dei locali: 3,08 m a piano terra; 2,30 piano cantina;
- condizioni generali: sufficienti.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Non risultano predisposti attestati di Certificazione o Prestazione energetica riferibili alla u.i. in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

In merito alla pertinenza del CIS, si precisa che questo è previsto dalla normativa solo in riferimento al Comune di Milano. L'edificio in oggetto si trova nel Comune di Novate Milanese.

Per completezza si riporta quanto segue: Si tratta di un edificio popolare di 6 piani senza ascensore che sulla base della morfologia e conformazione di materiali e strutture dovrebbe risalire agli anni '50. Per questa tipologia di fabbricati una verifica statica è di buon senso.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto alla presenza di un terzo, che occupa l'unità immobiliare con i propri familiari. L'occupante riferiva di non avere in essere contratti di locazione.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate comunicava che da *"interrogazione in Anagrafe Tributaria a nome di:*
non risultano
registrati contratti di locazione nel ruolo di "dante causa" e con oggetto l'immobile pignorato."

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 5 alla presente.**

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato ipotecario agli atti, a firma del Conservatore in data 17/11/2020 (**all. 6**), implementato dall'acquisizione



della copia del titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

In forza di atto di compravendita in data 23/06/2004 Repertorio n.: 64560/12950 notaio dott. Trascritto a Milano 2 in data 08/07/2004 Registro generale n.99788 Registro particolare n. 50567

A favore di IQBAL Mohammed sopra generalizzato

Contro:

4.2 Precedenti proprietà

Il sig. sopra generalizzato era divenuto proprietario in forza di atto di compravendita in data 19/07/1996 Repertorio n.: 184581/14536 Rogante: Notaio dott. trascritto a Milano 2 in data 24/07/1996 ai nn. 64187/40864.

Contro:

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato ipotecario agli atti, a firma del Conservatore in data 17/11/2020 (**all. 6**), implementato dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

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

Infine, l'atto di provenienza in data 19/07/1996 di cui al paragrafo 4.2 precedente menziona espressamente il **Regolamento di Condominio**. L'acquisto del bene implica l'accettazione del regolamento stesso.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Iscritta all'agenzia del territorio di Milano 2 in data 08/07/2004 ai numeri 99789/23197



A favore: Banca Popolare di Vicenza soc. coop. per azioni a responsabilità limitata con sede in Vicenza c.f. 00204010243

Contro:

A garanzia di mutuo per atto notaio in Milano in data 23/06/2004 n. rep. 64561/12951 per la somma di €110.000,00 di capitale, totale € 220.000,00 durata anni 25

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto a Milano 2 in data 30/10/2020 ai numeri 121261/77074

A favore: Condominio via Puccini n. 2/4 con sede in Novate Milanese c.f. 95617440151

Contro:

Gravante il diritto di proprietà per 1/1 del bene oggetto della presente

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 8**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio con studio in Garbagnate. Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari, e successivamente sollecitato telefonicamente e a mezzo mail. Lo Studio Amministrativo ad oggi non riscontrava la richiesta (**all. 9**). Lo scrivente provvederà ad integrare tempestivamente la presente non appena le informazioni venissero rese disponibili.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: n.d.

Generali: n.d.

Acqua potabile: n.d.

Millesimi di riscaldamento: n.p.

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: n.d.

- spese maturate nella gestione 2020/2021: n.d.

- spese gestione corrente preventivate 2021/2022: n.d.

- cause in corso: n.d.

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

No.

L'unità immobiliare è posta a piano rialzato e seminterrato. L'accesso avviene attraverso rampe di scale non dotate di dispositivi montascale.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azionato dal PGT vigente del Comune di Novate Milanese come "Ambito produttivo P4 - [Art. 42]".

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – Comunicazione di irreperibilità ricevuta dal Comune di Novate Milanese):

L'atto di provenienza riporta che il fabbricato in cui è inserita la u.i. in oggetto è stato costruito in data antecedente il 1967. Per quanto desumibile dalle caratteristiche architettoniche, strutturali e dei materiali utilizzati, si tratta di una costruzione riferibile approssimativamente agli anni '50 del '900.

Il sottoscritto ha presentato ai competenti uffici del comune di Novate Milanese richiesta di accesso agli atti di fabbrica. Il Comune comunicava che: *"dalle risultanze della ricerca nei registri dell'Archivio Generale del Comune, con i soli dati forniti, non risulta nessuna Pratica Edilizia che faccia riferimento a quanto da voi richiesto"*.

Purtroppo sui documenti disponibili non vi sono informazioni dettagliate sulla pratica edilizia (data di presentazione, numero, soggetti titolari). Come accade sovente per le pratiche molto datate, gli atti di fabbrica non sono reperibili.

Sulla base di tutto quanto sopra, lo scrivente ritiene plausibile che la costruzione del fabbricato sia iniziata antecedentemente al 01/09/1967.

7.2 Conformità edilizia:

Come già esposto, non è stato possibile reperire informazioni in merito alle pratiche autorizzative della costruzione del fabbricato.

Alla data del sopralluogo si constatava che la scala di collegamento tra piano rialzato ed interrato rappresentata nella planimetria catastale non è presente.

Inoltre, si rilevava la presenza di una scaletta in ferro antistante la porta-finestra dell'angolo cottura, che non è rappresentata sulla planimetria catastale.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le due modifiche descritte, e aggiornamento della planimetria catastale.

7.3 Conformità catastale

Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, a meno della scala interna.

Come già esposto, alla data del sopralluogo si constatava che la scala di collegamento tra piano rialzato ed interrato rappresentata nella planimetria catastale non è presente.

Inoltre, si rilevava la presenza di una scaletta in ferro antistante la porta-finestra dell'angolo cottura,



che non è rappresentata sulla planimetria catastale.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le due modifiche descritte, e aggiornamento della planimetria catastale.

Dei relativi costi si terrà conto al paragrafo 9 – Stima che segue.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature 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:

8.1.1 Appartamento con cantina

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO RIALZATO				
Abitazione	mq.	45,8	100%	45,8
PIANO SEMINTERRATO				
Cantina	mq.	28,1	20%	5,6
		73,9		51,4
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2021 – Novate Milanese - Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA
Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale prezzo min. 1.200€/mq prezzo max. 1.550€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 1 del 2021



Zona: Provincia settore NORD – Novate

Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare valore di compravendita prezzo min. 1.550,00 €/mq, prezzo max. 1.750,00 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'unità immobiliare pignorata, valutata come libera, si stima in: €65.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazioni di tipo economico	A/3	51,4	€ 1.264,10	€ 65.000,00
			Totale	€ 65.000,00

Totale LOTTO UNICO € 65.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

9.4 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.

LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 65.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 3.250,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento catastale. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 2.300,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica impianti e dichiarazioni conformità. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 500,00

€ 58.950,00



Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 58.950,00
Solo per completezza. Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 44.212,50

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla di rilevante. Gli atti di fabbrica non sono reperibili in quanto l'immobile è molto datato e chiaramente costruito con i criteri igienico-edilizi dell'epoca.

Il sottoscritto Arch. Rossana Bettera 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 08/02/2022

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A/3
- all. 3.** visura storica catastale A/3
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Comunicazione Agenzia delle Entrate
- all. 6.** Certificati ipotecari
- all. 7.** Titolo di provenienza
- all. 8.** aggiornamento ispezione ipotecaria per immobile
- all. 9.** Richiesta all'Amministratore di Condominio in merito a situazione debitoria e spese condominiali



- all. 10.** Richiesta di accesso agli atti e comunicazione del Comune di irreperibilità atti di fabbrica
- all. 11.** Certificato residenza Debitore
- all. 12.** Estratto per riassunto di matrimonio Debitore
- all. 13.** Pianta da rilievo metrico
- all. 14.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 15.** giuramento dell'esperto
- all. 16.** copia privacy della perizia

