

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 969/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna Galioto**

### **RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in COMUNE DI GESSATE (MI)

VIA CITTADELLA n. 17

**(Appartamento con piccolo ripostiglio/cantina)**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Comune di Gessate (MI) – Via Cittadella n.17

Categoria: **A4 [abitazioni di tipo POPOLARE]**

Dati Catastali: **Foglio 4 Particella 229 Subalterno 7**

### Stato occupativo – LIBERO PER LA PROCEDURA

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. Maria Grazia Esposito (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è libero.

L'immobile non è più abitato da tempo.

### Contratti di locazione in essere

Non presenti

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:           **€ 40.500,00**

# LOTTO UNICO

(Appartamento con piccolo ripostiglio/cantina)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Gessate, nella casa sita in via Cittadella n. 17, appartamento al piano secondo, di due locali e servizi, con annesso un altro servizio/ripostiglio posto al piano secondo ammezzato.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile **identificato al Foglio 4 Particella 229 Subalterno 7** di proprietà:

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

Dati identificativi: **Foglio 4 Particella 229 Subalterno**

Dati classamento: Categoria **A/4**, Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Rendita: Euro 121,37

Indirizzo: VIA CITTADELLA n. 17 Piano 2

Dati di superficie:

Totale: 40 m2

Totale escluse aree scoperte: 40 m2

Dati derivanti da: variazione nel classamento (n. 25445.1/2012) del 31/03/2012 Pratica n. MI0233213 in atti dal 31/03/2012. Precedentemente per variazione per migliore identificazione grafica (n. 91982.1/2011) del 31/03/2011 Pratica n. MI0338442 in atti dal 31/03/2011; diversa distribuzione degli spazi interni (n. 86384.1/2011) del 21/03/2011 Pratica n. MI0298764 in atti dal 21/03/2011; variazione cls finalizzato 98/99 (n. 43461.1/1980) del 11/09/1980 in atti dal 13/10/1999; frazionamento e fusione con ampliamento-diversa distribuzione spazio interni (n. 143461.1/1989) del 11/09/1989 in atti dal 25/01/1995

### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: proprietà di terzi, vano scala comune, via Cittadella, proprietà di terzi;

del servizio/ripostiglio al piano secondo: proprietà di terzi, vano scala comune, stessa ditta

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

**1.5. Note:** si segnala che nella visura dell'immobile viene indicato solo il piano secondo mentre il servizio/ripostiglio è posto al piano secondo ammezzato, erroneamente indicato nell'atto di provenienza al piano terra, e identificato nella planimetria presentata in data 31 marzo 2011 protocollo n. MI0338442.

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

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Gessate (MI)

Fascia/zona: zona B1 – CENTRO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali al dettaglio, farmacia, ecc..

Principali collegamenti pubblici: SP 176 e autostrada A58

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Edificio di 3 piani fuori terra di antica edificazione posto in un complesso a corte, affaccia su via pubblica e su cortile interno dal quale è possibile accedere alla scala esterna comune che porta al piano dell'immobile.

- struttura: mattoni;
- facciate: intonacate;
- accesso: da vano scala comune esterno privo di servizio ascensore;
- ascensore: non è presente ascensore condominiale;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle ceramiche per bagno e cucina;
- pavimenti: ceramici;
- infissi esterni: in PVC doppio vetro protetti da persiane il legno;
- porte interne: in legno tamburato con inserto in vetro; porta d'ingresso blindata
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;

- imp. termico: autonomo con termosifoni a parete e caldaia murale interna. Il funzionamento non è stato verificato.
- imp. di condizionamento: presente split nella zona giorno e nella camera e macchina esterna. Il funzionamento non è stato verificato.
- servizio igienico: unico bagno finestrato con wc, bidet, lavabo, vasca e attacco lavatrice
- altezza dei locali: 285 cm
- condizioni generali dell'appartamento: modeste.

Ripostiglio/cantina:

- esposizione: singola, accesso da vano scala aperto all'altezza del mezzanino;
- Porta: in legno verniciata

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile, che ospita l'unità abitativa oggetto di valutazione, sorge nel centro storico del comune di Gessate. L'edificio è di tipo a corte con accesso alle unità da scale esterne (ballatoio)

La zona è principalmente residenziale.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Attestato di Certificazione Energetica, protocollo n. 15106-000068/11 rilasciato in data 12 aprile 2011 dall'Arch. Glenda Gorla iscritto all'elenco dei Certificatori della Regione Lombardia al n. 9007, allegato all'atto di acquisto del bene.

#### **Certificazioni di conformità degli impianti**

Non reperita

#### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non reperita

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. Maria Grazia Esposito (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è libero. L'immobile non è più abitato da tempo.

Si segnala che le chiavi dell'immobile pignorato risultavano depositate presso la Cancelleria della Sezione III del Tribunale di Milano in ragione di precedente pignoramento immobiliare – portato sul medesimo immobile ed iscritto con RGE 2313/2018 (Unicredit\_Lacerna) – che è andato senza esito ed è stato dichiarato estinto con provvedimento del 4/7/2019.

La custode ha ottenuto autorizzazione al ritiro per accedere all'immobile in quanto le chiavi depositate non sono mai state ritirate dal proprietario e lo stesso risulta assente da tempo oltre che cancellato dall'anagrafe senza migliori indicazioni.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

In data 27/11/2023 - Prot. n.369628, lo scrivente ha provveduto a richiedere, presso Agenzia delle Entrate, la verifica sulla presenza di contratti di locazione in essere. La richiesta è stata evasa con comunicazione del 29/11/2023 nel quale viene comunicato che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 29/11/2023 non risultano in essere contratti di locazione per i seguenti immobili intestati in qualità di locatore al sig. LACERNA DENNIS MARTINEZ- C.F. LCRDNS81B26Z700F:

- abitazione nel comune di Gessate (MI), Via Cittadella n. 17 -censito catastalmente al Fg. 4, Mapp. 229, Sub. 7.

Si allega comunque interrogazione **(all.3)**

## 4 PROVENIENZA (all.4)

### 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita in data 15/04/2011 in autentica al numero 132313/12696 di repertorio del dr. Giovanni Averoldi notaio in Monza, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 18 marzo 02/05/2011 ai nn. 49126/28256

### 4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita in data 08/03/2005 in autentica al numero 101994/33057 di repertorio del dr. Giovanni Averoldi notaio in Monza, registrato a Monza in data 17/03/2005 al numero 2717 serie 1 T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 18/03/2005 ai numeri 38369/8672.

Nella trascrizione sopra riportata il soggetto venditore è [REDACTED]  
[REDACTED] Nel Certificato notarile a firma del notaio Giulia Messina Vitrano, si riporta che l'acquisto da parte della sig.ra Colombo è avvenuto con atto di compravendita del 07/04/2000 a rogito del dott. Franco Novelli ai nn. di rep. 87343/4795, trascritto a Milano 2 il 05/05/2000 ai nn. 42220/28846, per acquisto dalla sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]

Nella relativa trascrizione, allegata alla presente perizia, risulta che nell'atto sopra indicato l'immobile è stato venduto al sig. [REDACTED]  
[REDACTED] per acquisto dalla sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, alla data del 02/11/2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo 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.5)** alla data del 27/11/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo con atto notarile a rogito del dott. Averoldi Giovanni in data 15/04/2011 ai nn. di rep. 132314/52967 iscritta in data 02/05/2011 ai numeri 49127/10922, a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, codice fiscale 00348170101, a carico di [REDACTED]

Immobile oggetto di ipoteca identificato al foglio 4 mappale 229 sub. 7 del comune di Gessate

Ipoteca iscritta per la somma totale € 145.068,00 di cui di capitale € 96.712,00 e per una durata di anni 30

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto in data 26/10/2023 ai numeri 144112/100709, a favore di PRISMA S.r.l. con sede in Roma, (C.F. 05028250263), a carico [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare con atto giudiziario del tribunale di Milano in data 22/10/2023 ai nn. di rep. 25002

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

## **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è privo di amministratore di condominio.

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa 1.000,00/1.500,00 € (stimato)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non presenti

Cause in corso: non segnalate

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

## 6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile **NON** dispone di ascensore al servizio dei piani. Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione ai bagni, per adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

L'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di valutazione è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967

Dall'atto di acquisto del bene risulta che successivamente alla fine dei lavori di costruzione della porzione immobiliare non vennero apportate alla stessa modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi ad eccezione di quelle opere per le quali è stata rilasciata Concessione Edilizia dal Sindaco del Comune di Gessate in data 18 maggio 1990 al numero 25/90.

Il sottoscritto ha richiesto, in data 27/11/2023, copia della documentazione edilizia presso il comune di Gessate. La stessa è stata protocollata con N° 19133 del 27/11/2023.

Ad oggi il comune non ha ancora fornito la documentazione richiesta

### 7.2. Conformità edilizia:

In riferimento al mancato reperimento della documentazione comunale, il sottoscritto non è in grado di dichiarare la regolarità dello stesso.

La presente relazione verrà aggiornata a seguito della visura della documentazione comunale.

Si segnala però che attualmente il bagno presente non risulta disimpegnato dal locale cucina come previsto per legge. A livello edilizio sarà necessario realizzare una porta al fine di creare un disimpegno tra il bagno e la cucina.

Per poter realizzare tali opere sarà necessario predisporre adeguata pratica edilizia (CILA). I costi indicativi per opere e presentazione pratiche edilizie ammontano ad Euro 4.500,00 che sono stati detratti dal valore di stima del bene.

### 7.3. Conformità catastale

Quanto riscontrato in loco non è conforme alla scheda catastale allegata alla presente.

Si segnala che la finestra del bagno risulta addossata al muro perimetrale e non è presente l'indicazione del gradino in ingresso al locale. La porta d'ingresso al locale bagno è in continuità con la muratura non essendo presente lo scostamento indicato in planimetria.

La porta d'ingresso alla camera è a doppia apertura e non singola.

L'altezza dei locali indicati in scheda catastale (h cm 290) differenzia rispetto il rilevato (h cm 285).

Anche a seguito di quanto indicato nel paragrafo precedente sarà necessario predisporre aggiornamento catastale del bene con un costo di Euro 600,00 + diritti di segreteria per euro 100,00. A seguito di aggiornamento catastale sarà necessario creare due subalterni di cui uno relativo all'appartamento e uno relativo al piccolo ripostiglio posto nel mezzanino.

## 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 dallo/a 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	39,7	100%	39,7
Ripostiglio	mq.	1,0	30%	0,3
		<b>40,7</b>		<b>40,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 – zona B1 comune di Gessate – Centrale/CENTRO URBANO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.440,00 (Euro/mq)

#### **Borsino immobiliare**

Zona: PERIFERIA

Periodo: dicembre 2023

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore mercato prezzo min. 1.172,00 / prezzo max. 1.380,00 (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con ripostiglio	A4	40,0	€ 1 200,00	€ 48 000,00

**€ 48 000,00**

**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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 48.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.200,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 40.400,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 40.500,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **€ 0,00**

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

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si rimanda a relazione

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino 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 li: 19/01/2024

I'Esperto Nominato, arch. Paolo Delfino

#### **ALLEGATI**

- 1) Documentazione Catastale.
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Documentazione relativa all'occupazione del bene
- 4) Atto d'acquisto
- 5) Vicoli giuridici
- 6) Documentazione comunale