

**Tribunale di Milano**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 1147/2020**

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Marianna Galio

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Unità immobiliare in Comaredo (MI) via Vanzago n. 6



## **LOTTO UNICO**

(Appartamento con cantina)

Bene in **CORNAREDO (MI)**  
via Vanzago n. 6 piano 3-SI

### **INDICE SINTETICO**

#### **Dati Catastali**

Beni in: **CORNAREDO**

Categoria: **A3 [Abitazione di tipo economico]**

Dati Catastali:  **foglio 3 particella 119 subalterno 14**

#### **Detenzione del bene**

al sopralluogo in uso a terzi

#### **Contratti di locazione in essere**

no

#### **Comproprietari**

Nessuno

#### **Conformità edilizia**

SI

#### **Conformità catastale**

SI

#### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 82.000,00

da occupato: € 70.000,00

## LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

Bene in CORNAREDO (MI)  
via Vanzago n. 6 piano 3-S1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Comaredo (MI) via Vanzago n. 6 appartamento al piano terzo composto da due locali oltre i servizi, con annesso vano cantina al piano cantinato.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto

(

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

dati identificativi:

fg. 3 part. 119 sub. 14

dati classamento: cat. A/3; classe 4; consistenza 3,5 vani; sup. cat. Tot. 59 m<sup>2</sup>

Indirizzo: Comaredo (MI) via Vanzago n. 6 piano: 3-S1;

#### 1.4. Coerenze

A partire da nord-est e proseguendo in senso orario.

Dell'appartamento: altro appartamento; piano sottostante; altro appartamento; via Vanzago.

Della Cantina: altra cantina; cortile comune; altra cantina; parti.

### 2. DETENZIONE DEL BENE

#### 2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni sono stati mostrati allo scrivente da persona terza che ha mostrato un contratto di comodato d'uso.

#### 2.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome dell'esecutato in qualità di dante causa (all. 2).

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giuseppe Brunelli Notaio in Perugia (PG) che fa stato fino al 13/12/2020 (all. 3) si evince:

**3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
//
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale**  
//
- **Atti di asservimento urbanistico**  
//
- **Altre limitazioni d'uso**  
//

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

- **Iscrizioni**

- **Misure Penali**  
//

- **Altre trascrizioni**  
//

- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**  
Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopra citati (all. 4).

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**4.1. Spese di gestione condominiale**

Interpellato in merito l'Amministratore del condominio riferisce quanto segue: (all. 5)

spese condominiali annuali: € 2.200,00

stato debitorio della Proprietà nei confronti del Condominio relativamente all'esercizio in corso e all'esercizio precedente 4.185,00 euro

spese straordinarie deliberate per l'anno 2021: nessuna

millesimi di proprietà dell'immobile: 53,28

formalità o vincoli nei confronti del Condominio (es. servitù): nessuna  
problematiche legate a bonifiche ambientali (es. amianto): NO

**4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

//

**4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

**4.4. Attestazione APE**

Non è stata possibile la verifica in quanto, al momento della stesura della presente relazione, il sito del CENED non funzionava.

**4.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornita

**5. PROVENIENZA**

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

### 5.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Comaredo, risulta che l'edificio è stato costruito regolarmente.

Si allegano copie dei seguenti atti reperiti (all. 7):

- Pratica Edilizia n. 30/60 - Autorizzazione per esecuzione opere edili del 14/06/1960 rilasciata dal Sindaco del Comune di Comaredo;
- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Comaredo il 14/07/1961.

### 5.2. Conformità edilizia/catastale:

L'immobile risulta conforme all' Autorizzazione per esecuzione opere edili del 14/06/1960 e alla scheda catastale del 11/12/1980.

### 5.3. Regolizzazioni edilizie/catastali

Non necessarie.

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 6.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Comaredo

Fascia/zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: nn

Collegamento alla rete autostradale: a circa 800 mt svincolo barriera di Rho.

### 6.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 8)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano cantinato.

- struttura: pilastri in c.a e mattoni;
- facciate: zoccolo in pietra fino al primo piano indintocato tinteggiato;
- accesso: portone su strada in alluminio anodizzato bronzo e vetri;
- ascensore: non presente;
- scale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: ottime;

### 6.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento (all. 8)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo, composta da ingresso, due stanze, cucina, ed un bagno, 2 balconi.

Completa la proprietà un vano di cantina.

#### appartamento

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino ad h porta circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;

- infissi esterni: in legno con finitura a smalto e vetri singoli;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato laccate in bianco;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni provvisti di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3,00 circa;
- condizioni generali: ben mantenuto anche se con elementi dell'epoca della sua costruzione.

#### cantina

- piano: cantinato
- porta di accesso: in legno;
- finestra: no;
- pareti: ad intonaco tinteggiato;
- pavimento: in piastrelle di cemento
- condizioni generali: normali

## 8. CONSISTENZA

### 7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (al. 1) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisoria confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m <sup>2</sup>	56,0	100%	56,0
balconi	m <sup>2</sup>	6,7	30%	2,0
cantina	m <sup>2</sup>	3,1	25%	0,8
		<b>65,8</b>		<b>58,8</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> commerciali

## 9. SIMA

### 8.1. 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 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.

**8.2. Fonti d'informazione**

- Catasto di Comaredo
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Comaredo

**8.3. Parametri estimativi**

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
 Valori relativi all'Agenzia del Territorio  
 Periodo: 2° semestre 2020  
 Comune: Comaredo  
 Fascia/Zona: Centrale  
 Valore mercato prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.750,00 (Euro/mq)  
 Valore di locazione prezzo min. 3,7 / prezzo max. 6,0 (Euro/mq mese)

**8.4. Valutazione LOTTO**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A/3	58,8	€ 1.550,00	€ 91.140,00
				€ 91.140,00

**8.5. Adeguamenti e correzioni della stima**

• Valore LOTTO	€ 91.140,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.557,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastrali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 4.185,00
 Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	 € 82.398,00

**8.6. Prezzo base d'asta del LOTTO**

APPARTAMENTO con cantina CORNAREDO (MD via Vanzago n. 6 piano: 3-SI foglio 3 particella 119 subaltemo 14	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 82.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 70.000,00
----- Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutate a corpo e non a misura	

**10. GIUDIZIO CONGRUA 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 all'esecutata 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: 04/09/2021



**ALLEGATI**

- 01) Documenti catastali
- 02) Risultanze a Ag. Entrate
- 03) Certificazione notarile
- 04) Aggiornamento pregiudizievole
- 05) Risposte da amministratore
- 06) Atto provenienza
- 07) Atti edilizi
- 08) Rilievo fotografico