

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

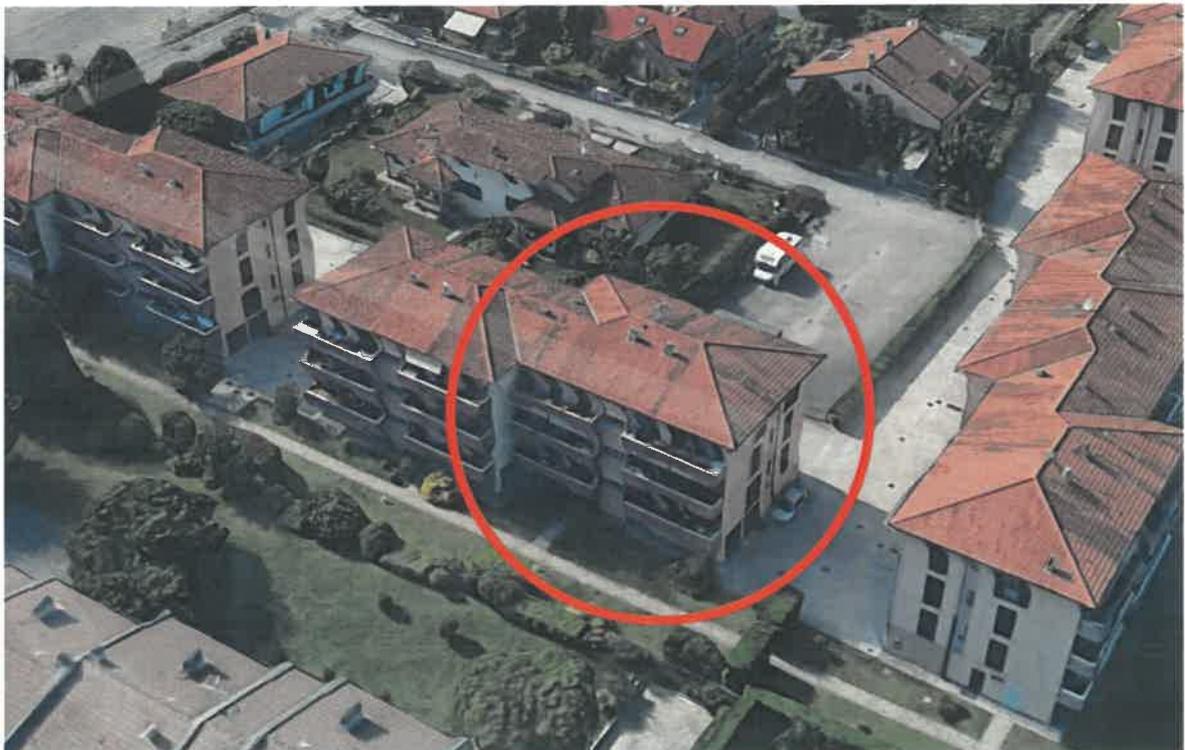
**RGE 281/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CON CANTINA + BOX

Unità immobiliari in: GESSATE via Alcide De Gasperi n. 6 piano: 3-S1-T;



## LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina + box)

beni in: **GESSATE (MI)**

via Alcide De Gasperi n. 6 piano: 3-S1-T

### DATI SINTETICI

#### Dati Catastali

##### Corpo A (appartamento + cantina)

Bene in Gessate (MI) via Alcide De Gasperi n. 6

Categoria: **A2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **8**, particella **312**, subalterno **13**

##### Corpo B (box)

Bene in Gessate (MI) via Alcide De Gasperi n. 6

Categoria: **C6** [Box]

Dati Catastali: foglio **8**, particella **312**, subalterno **22**

#### Stato occupativo

Corpo **A**: libero al sopralluogo nelle disponibilità degli esecutati

Corpo **B**: libero al sopralluogo nelle disponibilità degli esecutati

#### Contratti di locazione in essere

Nessuno

#### Comproprietari

Nessuno oltre gli esecutati

#### Conformità edilizia

Si

#### Conformità catastale

SI

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 231.000,00

da occupato: € 196.000,00

## LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina + box)

beni in: **GESSATE (MI)**  
via Alcide De Gasperi n. 6 piano: 3-S1-T

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Gessate viale Alcide De Gasperi n. 6, con accesso pedonale e carraio da via Aldo Moro n. 21, nel complesso edilizio denominato "Residenza La Badia 2", costituito da due fabbricati tra loro tra loro divisi ma accostati ad uso civile abitazione con boxes per auto ed area comune di pertinenza e precisamente nella Palazzina "B2" denominata "IL PETTIROSSO.

##### **CORPO A** (appartamento)

appartamento di tre locali più servizi sito al piano terzo scala B con annesso vano di cantina al piano interrato.

##### **CORPO B** (box)

ad uso autorimessa privata al piano terreno.

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Proprietà per 1/2

C.F. in regime di comunione dei beni con

Proprietà per 1/2

C.F. in regime di comunione dei beni con

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di GESSATE come segue (all. 1)

Proprietà per 1/2

C.F. in regime di comunione dei beni con

Proprietà per 1/2

C.F. in regime di comunione dei beni con

dati identificativi:

##### **CORPO A** (appartamento)

foglio 8, particella 312, subalterno 13

dati classamento: cat. **A/2**; classe 4; consistenza 6 vani; sup. cat. Tot. 105 m<sup>2</sup>;

indirizzo: Comune di Gessate, Alcide De Gasperi n. SNC piano 3-S1;

##### **CORPO B** (box)

foglio 8, particella 312, subalterno 22

dati classamento: cat. **C/6**; classe 5; consistenza 13 m<sup>2</sup>; sup. cat. Tot. 13 m<sup>2</sup>;

indirizzo: Comune di Gessate, Alcide De Gasperi n. SNC piano T;

#### 1.4. Coerenze

##### **CORPO A** (appartamento)

A partire da nord e proseguendo in senso orario: cortile comune particella 202 su tre lati, enti comuni scala B, appartamento sub. 12.

**CORPO A** (cantina)

A partire da nord e proseguendo in senso orario: enti comuni della scala B, terrapieno su due lati, cantina sub. 12.

**CORPO B** (box)

A partire da nord e proseguendo in senso orario: cortile comune part. 202; box al sub. 21; box al sub. 31; box al sub 29 e cortile comune part. 202.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di GESSATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: Autobus Z312 – Z314

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2,5 Km imbocco TEEM.

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

In Comune di Gessate viale Alcide De Gasperi n. 6, con accesso pedonale e carraio da via Aldo Moro n. 21, nel complesso edilizio denominato "Residenza La Badia 2", costituito da due fabbricati tra loro divisi ma accostati, ad uso civile abitazione con boxes per auto ed area comune di pertinenza e precisamente nella Palazzina "B2" denominata "IL PETTIROSSO.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco color salmone;
- accesso pedonale: cancelletto nella recinzione su strada indi cortile comune ed infine portone di accesso allo stabile in vetro temperato;
- accesso carrabile: cancello motorizzato nella recinzione su strada indi cortile comune ed infine porta basculante;
- scale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone si riscontrano però ammaloramenti sulle murature esterne dei balconi.

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

**CORPO A**

Appartamento: sito al piano terzo composto da tre locali oltre i servizi, due balconi e con annesso vano di cantina.

- esposizione: tripla;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri;
- sistema di oscuramento: gelosie esterne tipo genovesi;
- porte interne: in legno tamburato a finitura naturale;
- pareti: tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h 170 cm circa;
- pavimenti: in ceramica o in parquet in funzione delle stanze;
- impianto citofonico: presente;

- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo a termosifoni e caldaietta murale a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta di cui sopra;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia o vasca;
- impianto di condizionamento: presente in soggiorno uno split e motocondensante installato sul balcone;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- condizioni generali: ottime. Si rileva lieve "fioritura" della tinteggiatura e dell'intonaco alla base della parete divisoria tra una camera ed un bagno e tra soggiorno e altro bagno probabilmente causate da vecchie perdite ora non più in atto. Gelosie e serramenti da riverniciare.

Cantina: sita al piano interrato

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: in piastrelle di clinker;
- pareti e plafone: tinteggiati;
- punto luce: presente.
- condizioni generali: buone.

#### **CORPO B**

Autorimessa: sita al piano terra

- porta d'accesso: basculante ad apertura manuale, in lamiera preverniciata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati e tinteggiati;
- punto luce presente;
- condizioni generali: buone.

### **2.4. Certificazioni energetiche**

#### **CORPO A**

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

#### **CORPO B**

Non prevista per le autorimesse.

### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

## **3. STATO OCCUPATIVO**

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

Al sopralluogo i beni risultavano non occupati.

### **3.2. 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 degli esecutati in qualità di danti causa. **(all. 3)**.

#### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti (**all. 4**) a firma del Dott. Francesco Cararini, Notaio in Bologna (BO) che fa stato fino al 13/04/2021 si evince:

- Gli immobili descritti sono pervenuti agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale, per averli acquistati da \_\_\_\_\_ cf. \_\_\_\_\_ titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Mina Paola del 20-12-2007, rep. 17469/9307, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 16-01-2008 al nn. 6490/3747 (**all. 5**).
- Al \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ erano pervenuti per la piena proprietà, da s.r.l con sede in Milano titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Cavallone Francesco, del 30-09-1991, rep. 112481/7743 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 10-10-1991 al n. 75867 del registro generale e al n. 55594 del registro particolare.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti (**all. 4**) a firma del Dott. Francesco Cararini, Notaio in Bologna (BO) che fa stato fino al 13/04/2021 si evince:

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 16-01-2008 al n. 6491 del registro generale e al n. 1544 del registro particolare**, di Euro 313.500,00, Notaio Mina Paola del 20-12-2007, rep. TI 7470/9308, a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. sede Torino Piazza San Carlo n.156 cf. 00799960158 a fronte di un capitale di Euro 209.000,00, durata 20 anni, a carico degli esecutati  
Grava sulla piena proprietà dei beni in oggetto.
- **Ipoteca giudiziale iscritta il 23-12-2020 al n. 149836 del registro generale e al n. 27209 del registro particolare**, di Euro 9.000,00, decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 14-01-2020, rep. 1963, a favore: Condominio il Pettiroso sede Gessate cf. 91564420155 a fronte di un capitale di Euro 7.515,14, a carico degli esecutati  
Grava sulla piena proprietà dei beni in oggetto.
- **Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 24-03-2021 al n. 39760 del registro generale e al n. 26788 del registro particolare**. Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano del 23-02-2021, rep. 3056, a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. sede Torino cf. 00799960158, a carico degli esecutati  
Grava sulla piena proprietà dei beni in oggetto.

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati (**all. 6**) non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopra citati.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
che al momento della stesura della presente relazione non ha ancora fornito le informazioni richieste (**all. 7**)

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.

### 6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

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

Si

### 6.3. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Si allegano copie dei seguenti atti reperiti (**all. 8**):

- Piano di Lottizzazione pratica 10/85 approvato dalla Giunta Municipale il 16/01/1986
- Concessione Edilizia n. 29/87 del 11/05/1987 rilasciata dal Sindaco del Comune di Gessate.
- Autorizzazione di Abitabilità 03/98 del 10/03/1998
- Estratti di tavole grafiche

**Nota:** si rappresenta che le varianti 3/88 – 63-89 – 14/90 non interessano l'edificio B2 ove sono posti i beni pignorati.

### 7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento, la cantina ed il box risultavano conformi all'ultimo stato concessorio.

### 7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento, la cantina ed il box risultavano conformi alle schede catastali del 23/07/1990

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta

catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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:

destinazione corpo "A"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	m <sup>2</sup>	97,9	100%	97,9
balconi	m <sup>2</sup>	15,4	30%	4,6
cantina	m <sup>2</sup>	12,9	25%	3,2
		<b>126,2</b>		<b>105,7</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> commerciali

destinazione corpo "B"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
autorimessa	m <sup>2</sup>	14,8	100%	14,8
		<b>14,8</b>		<b>14,8</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> 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

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

### 9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
 Valori relativi all'Agenzia del Territorio  
 Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Gessate

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Abitazioni civili: valore mercato prezzo min. 1.750,00 / prezzo max. 2.150,00 (Euro/mq)

BOX: valore mercato prezzo min. 650,00 / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq)

#### 9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	105,7	€ 2.150,00	€ 227.255,00

**€ 227.255,00**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	14,8	€ 1.100,00	€ 16.280,00

**€ 16.280,00**

#### 9.5. 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 (corpi A+B)	€ 243.535,00
• riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	<del>€ 12.176,75</del>
• regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• debiti condominiali	n.n.

valore LOTTO al netto delle decurtazioni € 231.358,25

#### 9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

<b>APPARTAMENTO CON CANTINA+BOX                      GESSATE (MI) via Alcide De Gasperi n. 6 P3-S1-T                      foglio 8 particella 312 subalterno 13 + 22</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 231.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 196.000,00
<p><b>N.B.:</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, <u>valutati a corpo e non a misura</u>, 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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

#### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

#### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

---

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 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 li: 29/12/2021



#### ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Interpello a Ag. Entrate
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Aggiornamento pregiudizievoli
- 07) E-mail inevasa Amministratore
- 08) Atti edilizi