

**Dott. Arch. Mariangela Sirena**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523  
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1  
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992  
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

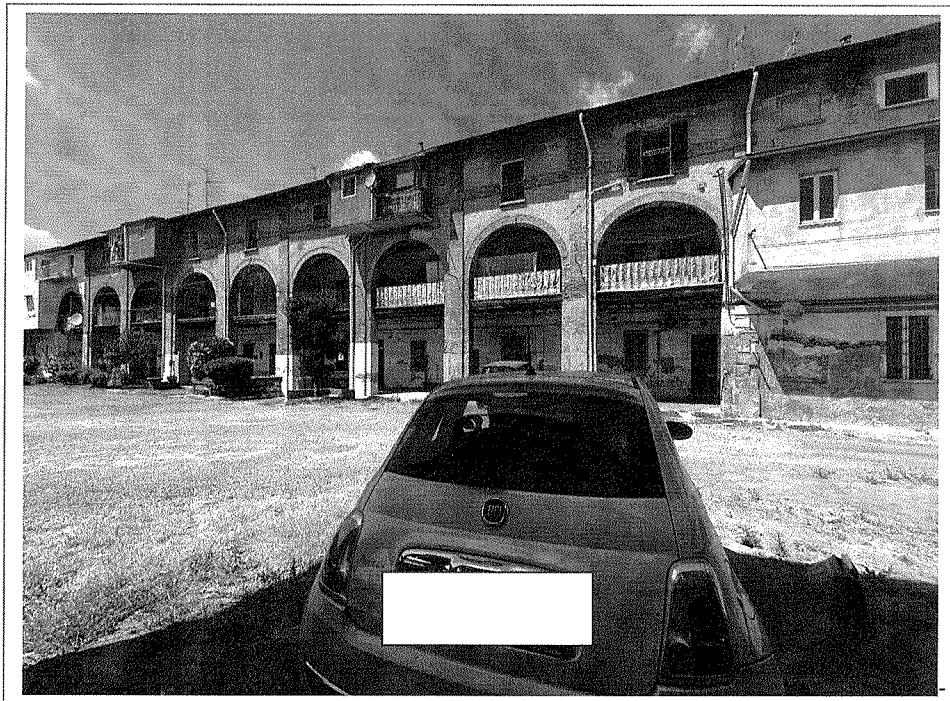
**RG. 55/2022**

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Flavia Boniolo

#### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO:** unità immobiliare in Cesate (Mi)

Via Giovanni Andrea Caravaggio n. 2



**INDICE SINTETICO**

---

**Dati Catastali**

Beni in: Cesate (Mi) Via Giovanni Andrea Caravaggio n. 2 Piano 2

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 14, particella 115, subalterno 722

**Stato occupativo**

Al sopralluogo libero (occupato senza alcun titolo)

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari (non debitori)**

nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 34.000,00

da occupato: € -----



**LOTTO 001**

(Appartamento)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **appartamento** ad uso abitazione al piano secondo, composto da un locale camera e da un locale cucina con servizio e balcone, separati da un corridoio comune di accesso; è compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali individuati dall'articolo 1117 Codice Civile, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio vigente.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di:

nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_ all'atto dell'acquisto di stato libero – dalla documentazione anagrafica reperita il debitore risulta aver contratto matrimonio a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ A nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_ – **quota di 1/2 di piena proprietà;**

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_ all'atto dell'acquisto di stato libero – i certificati anagrafici del debitore non possono essere reperiti in quanto il soggetto e' stato cancellato da ANPR (Anagrafe Nazionale Popolazione Residente); presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di \_\_\_\_\_ dove risultava residente in data \_\_\_\_\_, il debitore è stato cancellato dal \_\_\_\_\_ – **quota di 1/2 di piena proprietà.**

Eventuali comproprietari (non debitori):

Nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cesate (Mi) come segue: (all. 3)**

Intestati: \_\_\_\_\_ Proprietà per ½

\_\_\_\_\_ Proprietà per ½

dati identificativi: **fg. 14, part. 115, sub. 722**

dati classamento: Categoria A4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale: totale 56 mq. e totale escluse aree scoperte 56 mq., Rendita € 148,48

indirizzo: Via Giovanni Andrea Caravaggio n. 2 piano 2

Dati derivanti da:

- Variazione del 06/11/2020 Pratica n. MI0294585 in atti dal 06/11/2020 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (N. 105518.1/2020);
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;
- Variazione del 30/08/2011 Pratica n. MI0885965 in atti dal 30/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 321761.1/2011);



- Variazione del 17/09/2004 Pratica n. MI0577076 in atti dal 17/09/2004 variazione di classamento (n. 67564.1/2004) – Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);

- Divisione del 03/10/2002 Pratica n. . . . . in atti dal 03/10/2002 (n. 50637.1/2002) – Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

*Immobile predecessore: fg. 14, part. 115, sub. 503*

- Variazione del 05/05/1993 Pratica n. . . . . in atti dal 21/12/2001 revisione cls (conv.comune-U.T.) (n. 3520.1/1993);

- Costituzione del 05/05/1993 in atti dal 20/01/1999 PF 98/99 (i . . . . .).

#### 1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- del locale camera: Via dei Martiri, altra u.i. mapp. 115, corridoio comune, altra u.i. mapp. 115;

- del locale cucina con servizio e balcone: corridoio comune, altra u.i. mapp. 115, cortile comune, altra u.i. mapp. 115.

#### 1.5. 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

Cesate è un Comune della Città Metropolitana di Milano, con una superficie di circa 6 kmq. per una popolazione di circa 14.500 abitanti, situato a circa 18 km a nord dal centro di Milano, al confine con le province di Varese a ovest e Monza e Brianza a est; il territorio comunale è in parte occupato dal Parco delle Groane ed è ancora ricoperto per buona parte da boschi e brughiere, che per la loro particolarità e peculiarità ecologica sono stati individuati dalla Comunità Europea quale Sito di Interesse Comunitario (SIC); Cesate confina con Caronno Pertusella (Va), Garbagnate Milanese, Limbiate (MB), Senago e Solaro e presenta una frazione, quella di Cascina Selva, e anche una località, quella di Cascina Biscia; è geograficamente divisa in due quartieri distinti: Cesate Centro (nucleo più antico di Cesate, suddiviso in quattro rioni: Selva, Fupun, Poss e Manuè) e Cesate Villaggio (che comprende la zona "INA", collocata sul versante sud occidentale e adiacente alla linea ferroviaria Milano-Saronno, il complesso "Villaggio Alfa-Romeo" e la Cascina Biscia).

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO.

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: nel Comune sono presenti alcuni istituti di istruzione scolastica, tra cui 3 scuole dell'infanzia (1 statale e 2 paritarie), 2 scuole primarie (statali), 1 scuola secondaria di I grado (statale), 2 scuole secondarie di II grado (statali), oltre ad 1 Istituto Comprensivo (statale), che raggruppa Scuole dell'infanzia, Scuole Primarie e Scuole Secondarie di I grado, e 1 Istituto Professionale statale; sono presenti piccole aree verdi,



quali i Giardini Piazza della Pace e il parco giochi di Piazza Costituzione; dal punto di vista socio-culturale sono presenti, oltre a tantissime associazioni, la Biblioteca Comunale, facente parte del Consorzio Sistema Bibliotecario Nord Ovest (Csbno); dal punto di vista dello sport troviamo lo Sporting Cesate UNITED, che dedica particolare attenzione ai giovani e costruisce un valido settore giovanile e partecipa con successo ai campionati provinciali e regionali FIGC, all'interno del Centro Sportivo Comunale di Cesate, un'area di 45.000 mq. immersa nel verde del Parco delle Groane, luogo ideale per praticare calcio, calcetto, street basket e nordic walking; dal punto di vista commerciale sono presenti 2 filiali bancarie, 5 farmacie, alcuni negozi al dettaglio, bar, ristoranti/pizzeria, pub, oltre a supermercati e centri commerciali presenti sulle strade provinciali.

Principali collegamenti pubblici: la stazione ferroviaria di Cesate, di proprietà di FerrovieNord (società del gruppo FNM), è posta sulla ferrovia Milano-Saronno ed è servita anche dal Servizio ferroviario suburbano di Milano, gestito dalla società Trenord, con la linea S1, che congiunge Saronno a Lodi, e la linea S3, che congiunge Saronno a Milano, passanti per le stazioni della Metropolitana Milanese Cadorna e Porta Venezia (M1), Cadorna e Porta Garibaldi (M2), Repubblica e Rogoredo (M3); la mobilità urbana è inoltre integrata con le linee Z114 - Z182 - Z183 - Z192 - Z196, gestite da Airpullman, nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura.

Collegamento alla rete autostradale: l'uscita autostradale più vicina al centro di Cesate è a 6/7 km circa lo svincolo Lainate Arese sulla A8 Autostrada dei Laghi, che unisce Milano alle vicine città di Como e Varese e alle zone turistiche del Lago di Como e del Lago Maggiore; il territorio comunale è attraversato dalla SP 133.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Edificio di tre piani fuori terra in corte, risalente all'incirca ai primi anni del 1900.

- struttura: pilastri in mattoni pieni e solai in legno;
- facciate: in parte mattoni a vista e in parte intonaco civile per esterni;
- accesso: su Via Andrea Caravaggio n. 2 delimitato da pilastri, ma aperto, privo di cancello;
- scala interna: rettilinea in cemento con gradini rivestiti in pietra; pianerottoli rivestiti in piastrelle di ceramica;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri/pessime.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Appartamento ad uso abitazione al piano secondo, composto da un locale camera e da un locale cucina con servizio e balcone, separati da un corridoio comune di accesso.

- esposizione: singola per ciascun locale;
- pareti: imbiancate o rivestite in ceramica in corrispondenza della parete attrezzata del locale cucina (h. 1,60/1,80 m.) e nel locale bagno (h. 1,80 m.);
- pavimenti: in piastrelle di ceramica nei locali cucina, bagno e balcone; in piastrelle di graniglia nel locale camera;
- infissi esterni: nel locale camera in alluminio color testa di moro con apertura a doppio battente e persiane in legno di colore grigio con apertura a doppio battente; nel locale cucina, a chiusura del balcone, in alluminio color testa di moro in parte fissi (parte inferiore) e in parte con apertura scorrevole (parte



- superiore); nel locale bagno in ferro di colore bianco con apertura a doppio battente.
- porta d'accesso: sia nel locale cucina sia nel locale camera in legno verniciato di colore grigio con apertura a doppio battente non blindata;
  - porte interne: nel locale bagno in pvc con apertura a soffietto;
  - imp. citofonico: non verificato;
  - imp. elettrico: in parte sotto traccia e in parte con fili esterni a vista;
  - imp. idrico: sotto traccia;
  - imp. termico: autonomo a radiatori, con caldaia a gas – Marca Baxi (presente sul balcone) per entrambi i locali – funzionamento non verificato;
  - acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas – Marca Baxi (presente sul balcone) – funzionamento non verificato;
  - servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c. e doccia;
  - impianto di condizionamento: non presente;
  - impianto di allarme: non presente;
  - altezza dei locali: locale camera h. 2,88 m.; locale cucina h. 2,38; locale bagno h. 1,96/2,05;
  - condizioni generali dell'appartamento: pessime.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Centrale a traffico moderato con scarsi parcheggi anche nelle zone limitrofe.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcun Attestato di Certificazione Energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

*\*\*\*\*L'esperto fa presente che, dall'atto di provenienza dell'immobile ai debitori, risulta che la parte venditrice (sig.ri \_\_\_\_\_) con l'espresso consenso e presa d'atto della parte acquirente, non garantiscono la piena conformità degli impianti posti al servizio dell'immobile, ivi compreso quelli condominiali, alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati; i debitori dichiaravano di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, facendosi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento dei medesimi e manlevando la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo anche nei confronti di terzi. \*\*\*\**

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcun certificato di idoneità statica.



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il giorno 12.07.2022 alla presenza del custode giudiziario, l'Avv. Cosima Bitetti, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che l'immobile risulta "occupato" senza alcun titolo da due persone che non hanno esibito le proprie generalità: dalla ricerca anagrafica effettuata dall'esperto risulta che il debitore, [redacted], è residente dal [redacted] nel Comune di [redacted] - Via [redacted], mentre i certificati anagrafici del debitore, [redacted], non possono essere reperiti in quanto il soggetto [redacted] Anagrafe Popolazione Residente, poichè presso l'Ufficio Anagrafe del Comune [redacted] risultava residente in data [redacted] è stato [redacted] (all. 7).

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente i debitori quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (all. 8).

### 4 PROVENIENZA (all. 9)

#### 4.1. Attuali proprietari

[redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] ciascuno nato a [redacted] (F [redacted] 2 CF: [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Nicola [redacted] staio in Milano, in data 28.05.2008 Repertorio n. [redacted] accolta n. [redacted] registrato a Milano 4 il 28.05.2008 al n. [redacted] serie 1T e trascritto a Milano 2 il [redacted] Reg. Gen. n. [redacted]

A/c dei Sig.ri:

[redacted] nato a [redacted] (svizzera) il [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] (ivi) il 3 [redacted] CI [redacted]

#### 4.2. Precedenti proprietari

- [redacted] nato a [redacted] (svizzera) il [redacted] CF: [redacted] [redacted] e [redacted] SA nata a [redacted] (Mi) il [redacted] CF: [redacted] no per la quota di 1/2 di piena proprietà, con atto di compravendita a rogito Dott. Mastrolilli Paolo, Notaio in Cinisello Balsamo (Mi), in data 20.01.2003 Repertorio n. [redacted] accolta n. [redacted] registrato a Monza 2 il 03.02.2003 al n. Serie 2V e trascritto a Milano 2 il 12.02.2003 al Reg. Gen. n. [redacted] Reg. Part. r [redacted] a [redacted] [redacted] Francesco S.p.A. C. con sede in Cesate (Mi) ( [redacted] )
- [redacted] [redacted] Francesco S.p.A. C. con sede in Cesate (Mi) CF: [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita a rogito Dott. Morsello Salvo, Notaio in Bollate (Mi), in data 15.07.2002 Repertorio n. [redacted] trascritto a Milano 2 il 25.07.2002 al Reg. Gen. n. [redacted] Reg. Part. n. [redacted] da [redacted] il [redacted]







... nata a ... il ...

Importo ipoteca € 118.000,00 di cui € 59.000,00 di capitale (durata 20 anni)

\*\*\*L'esperto fa presente che, dall'atto di provenienza dell'immobile ai debitori, risulta che la cancellazione della suddetta ipoteca era a carico della parte venditrice (S.p.A.) e che avrebbe dovuto fornire nel più breve tempo possibile certificazione comprovante l'avvenuta cancellazione della stessa, mai effettuata.\*\*\*

**Ipoteca volontaria** iscritta il 30.05.2008 al Reg. Gen. n. ... e Reg. Part. n. ... derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Dott. Nicola La Monica, Notaio in Milano, in data 28.05.2008 Repertorio n. ... accolta n. ... registrato a Milano 4 il 28.05.2008 al n. ... erie IT

a favore di ... con sede a Milano e domicilio ipotecario a Milano - Via ... CF: ...

a carico di ... F. ... nato a ... il ... CF: ...

Importo ipoteca € 135.000,00 di cui € 90.000,00 di capitale (durata 30 anni)

**Ipoteca giudiziale**

Nessuna

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 29.01.2022 Repertorio ... ascritto il 24.02.2022 al Reg. ... Reg. Part. n. ...

contro ... nato in ... 28.08.1980 CF: ... nato a ... il ...

in favore di ... con sede a Roma - Via ... i n. 131 CF e P.iva ... e per essa la mandataria ... con sede legale a Verona - Via-  
le dell' ... rappresentata e difesa dall'Avv. ...  
(CF: ... importo atto di precetto

Grava per la quota dell'intero del bene.

**Pignoramento** del ... repertorio n. ... ascritto il 04.07.2008 al Reg. Gen. n. ... Reg. Part. n. ...

contro ... nata a ... il 31.08.1974 C

in favore di ... con sede a Milano C.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

• **Altro (Interventi non trascritti)**

Nessuna



**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO**

Durante il sopralluogo l'esperto, insieme al custode giudiziario, veniva a conoscenza del fatto che l'immobile è privo di Amministratore Condominiale, in quanto una signora, che non forniva le proprie generalità, proprietaria di una porzione immobiliare localizzata al piano terra, comunicava che personalmente si impegna a raccogliere le spese di tutti i proprietari del fabbricato per il pagamento delle forniture comuni.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal ..... al .....

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2020/2021: .....

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2021/2022: .....

Totale spese insolute alla data della perizia: .....

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

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_\_ gravanti sull'immobile per € .....

Cause in corso: .....

Eventuali problematiche strutturali: .....

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

Regolamento di Condominio, non reperito in assenza dei debitori e di un amministratore.

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

no - barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, in quanto è presente un corpo scala privo di ascensore per accedere al piano secondo, dove si trova l'appartamento oggetto della procedura, dotato di un locale bagno anch'esso non accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 servoscala (dal piano terra al piano secondo), oltre che per l'adattabilità del locale bagno nell'appartamento è pari a € 10.000,00 circa.

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dall'atto di provenienza dell'immobile ai debitori risulta che per la realizzazione di servizio igienico il Comune di Cesate ha rilasciato Licenza di Costruzione in data 22.05.1972 n. 31/72; la parte venditrice (sig.ri Ernestino Antonio e Pranio Soccorsa) inoltre dichiarava che nelle porzioni immobiliari non sono state compiute opere che avrebbero richiesto provvedimenti autorizzativi, espressi o taciti, e che non risultano emessi provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, e garantiva la perfetta regolarità edilizia ed ur-



banistica dell'immobile, impegnandosi a tenere indenne la parte acquirente da qualsiasi onere e spese derivanti dall'inosservanza della normativa urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Cesate in ambito: elementi con salienti caratteristiche storico culturali – edifici residenziali di Via dei Martiri

Sensibilità paesistica: Classe di sensibilità paesistica alta

Fattibilità geologica: Classe 2 fattibilità con modeste limitazioni

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: limite fascia di rispetto pozzi pubblici.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile non risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto lo stesso è stato realizzato difforme rispetto alla Licenza di Costruzione n. 31/72 rilasciata dal Comune di Cesate in data 22.05.1972 per la realizzazione di servizio igienico.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'immobile non risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali in quanto il Comune di Cesate, a seguito del sopralluogo effettuato dai tecnici, inviava Comunicazioni del 28.10.2008 e del 29.07.2013 per diniego richiesta di certificato di idoneità alloggiativa, in quanto i locali bagno e cucina non possiedono l'altezza minima abitabile prevista dalle vigenti normative.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

#### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

- Licenza di Costruzione Pratica n. 31/72 del 22.05.1972 per la realizzazione di un servizio igienico – con progetto;
- Concessione Pratica n. 115/78 del 21.08.1978 per rifacimento tetto – senza progetto;
- Comunicazioni del Comune di Cesate del 28.10.2008 e del 29.07.2013: diniego richiesta di certificato di idoneità alloggiativa (Rif. richiesta da parte dei debitori di attestazione requisiti alloggio del 14.10.2008 prot. n. 0014250 e del 15.07.2013 prot. n. 0010644), in quanto i locali bagno e cucina non possiedono l'altezza minima abitabile prevista dalle vigenti normative.

#### 7.2. Conformità edilizia:

L'esperto non è in grado di esprimere la conformità edilizia della porzione di appartamento (locale camera), in quanto, dalla visura atti edilizi effettuata presso il Comune di Cesate, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia relativa al suddetto locale, come anche confermato dai tecnici del Comune (telefonicamente dal Geom. Roberto Sinelli e di persona dall'Ing. Alessia Martignoni), oltre che non sono presenti neppure gli atti di fabbrica dell'edificio a corte, che risale all'incirca ai primi anni del 1900.

Al sopralluogo la porzione di appartamento (locale cucina con bagno e balcone) risultava non conforme alla Licenza di Costruzione Pratica n. 31/72 del 22.05.1972.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- locale cucina: altezza rilevata pari a m. 2,38 circa, differente dall'altezza di progetto, pari a m. 2,55; presenza di un muretto in prossimità del serramento esterno; assenza di serramento esterno; presenza di una nicchia ricavata nel muro perimetrale di ingresso al locale;
- balcone: presenza di veranda chiusa con serramenti in alluminio color testa di moro, in parte fissi (parte inferiore) e in parte con apertura scorrevole (parte superiore), e soprastante tettoia;



- locale bagno: dimensioni rilevate, pari a m. 0,98 x m. 1,97 x h. m. 1,96/2,05 circa (interne), inferiori alle dimensioni di progetto, pari a m. 1,60 x m. 2,20 x h. m. 2,50 (esterne); distribuzione dei sanitari differente.

L'esperto evidenzia che l'immobile non risulta conforme al Regolamento Edilizio del Comune di Cesate vigente per le seguenti motivazioni:

- locale cucina: non possiede l'altezza minima prevista (art. 96): altezza rilevata pari a m. 2,38 (minima m. 2,70) – l'esperto precisa che il Comune di Cesate, con le Comunicazioni del 28.10.2008 e del 29.07.2013, dava diniego alla richiesta di certificato di idoneità alloggiativa, in quanto i tecnici riscontravano la mancanza dell'altezza minima richiesta nei locali bagno e cucina;

- locale bagno: non possiede le dimensioni minime previste (art. 96): superficie pari a mq. 1,93 (minima mq. 4), altezza pari a m. 1,96/2,05 (minima m. 2,40) e volume pari a mc. 3,87 (minimo mc. 9,60); il locale bagno comunica direttamente con uno spazio di abitazione o accessorio (locale cucina), in quanto il balcone di accesso alla stanza da bagno è stato chiuso abusivamente con serramenti (veranda) e annesso al locale cucina – l'esperto precisa che il Comune di Cesate, con le Comunicazioni del 28.10.2008 e del 29.07.2013, dava diniego alla richiesta di certificato di idoneità alloggiativa, in quanto i tecnici riscontravano la mancanza dell'altezza minima richiesta nei locali bagno e cucina.

L'esperto puntualizza, come da accordi intercorsi in data 01.09.2022 con il tecnico del Comune di Cesate, l'Ing. Alessia Martignoni, che l'immobile staggito, pur essendo diviso da un corridoio comune di accesso, poiché è ubicato in casa a corte è considerato a tutti gli effetti un alloggio e che, poiché non è possibile rendere l'immobile conforme ai vigenti regolamenti, per sanarlo è necessario riportarlo allo stato originario, sulla base della Licenza di Costruzione Pratica n. 31/72 del 22.05.1972, e pertanto dovranno essere realizzate le seguenti opere:

- locale cucina: rimozione del soffitto e costruzione nuovo soffitto ad altezza pari a m. 2,55 circa, come da progetto; fornitura e posa di nuovo serramento esterno a chiusura del locale;
- balcone: rimozione di tettoia e veranda;
- bagno: demolizione di pareti e soffitto esistenti e costruzione di nuovo bagno di dimensioni pari a m. 2,20 x 1,60 x h. 2,50, con finestra di dim. m. 0,60 x 1,00, come da progetto.

I costi delle suddette opere di ripristino ammontano a € 15.000,00 circa, che includono anche i costi dei ponteggi/sicurezza e del tecnico abilitato per la progettazione/realizzazione delle opere in c.a., al fine dell'ottenimento della certificazione statica.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: € 3.000,00.

*\*\*\*L'esperto, per quanto riguarda le modifiche esterne accertate in sede di sopralluogo, si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni e non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente.\*\*\**

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo la porzione di appartamento (locale camera) risultava non conforme alla planimetria catastale del 03.10.2002, per le seguenti motivazioni:

- l'altezza del locale è pari a m. 2,88, con parte di soffitto inclinato in discesa verso le finestre.



Al sopralluogo la porzione di appartamento (locale cucina con bagno e balcone) l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 03.10.2002.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- locale cucina: altezza rilevata pari a m. 2,38 circa, differente dall'altezza indicata, pari a m. 2,70; presenza di un muretto in prossimità del serramento esterno; assenza di serramento esterno;
- balcone: presenza di veranda chiusa con serramenti in alluminio color testa di moro, in parte fissi (parte inferiore) e in parte con apertura scorrevole (parte superiore), e soprastante tettoia;

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale, previo ottenimento di autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: € 300,00

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>PIANO SECONDO</b>				
camera	mq.	26,60	100%	26,60
cucina con bagno	mq.	22,65	100%	22,65
balcone	mq.	2,20	30%	0,66
		<b>51,5</b> mq. lordi		<b>49,9</b> 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 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 (all. 13)**

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Cesate

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Abitazioni civili – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,7 / prezzo max. 5 (Euro/mq x mese)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Cesate

Zona: Centro

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.000,00 (Euro/mq)

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento piano secondo di due locali con bagno e balcone, separati da corridoio comune di accesso.	A4	49,9	€ 1.100,00	€ 54.890,00
				<b>€ 54.890,00</b>

**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



• VALORE LOTTO 001	€ 54.890,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.744,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.300,00
• Spese condominiali scadute e insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente - immobile privo di amministratore	€ 0,00
• Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	-€ 15.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 33.845,50
arrotondato	<b>€ 34.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso € 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

-----

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

-----

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia a mezzo PEC al Creditore Procedente e tramite raccomandata al solo debitore di cui si conosce l'indirizzo di residenza **(all. 14)**.

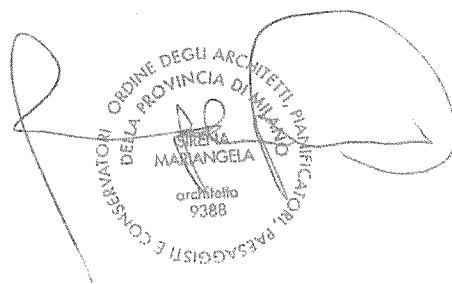
Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 08.09.2022

l'Esperto Nominato





**ALLEGATI**

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3) Visura storica
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria catastale
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Documentazione anagrafica
- 8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9) Atto di provenienza
- 10) Ispezione ipotecaria
- 11a) Richiesta visura pratiche edilizie
- 11b) Pratiche edilizie reperite
- 12a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 12b) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza-Brianza Lodi
- 13) Attestazione di invio alle parti della perizia

