



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 724/2021

GIUDICE: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Debora Campagna**

RELAZIONE DI STIMA - Aggiornamento del 29/06/2022

Lotto 5 - unità immobiliare in Cernusco SN (MI) - via Monza 136



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**

Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582

Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: cavallo.alessandra@fastwebnet.it

PEC: cavallo.10477@oamilano.it

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
1.1. Descrizione dei beni	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato	3
1.3. Identificazione catastale	3
1.4. Coerenze	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.1 Inquadramento territoriale	4
2.2 Caratteristiche descrittive edificio	5
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati	7
2.4 Attestato di Prestazione Energetica	7
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	7
2.6 Certificazioni idoneità statica	7
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	7
3. STATO OCCUPATIVO	7
3.1 Detenzione dei beni	7
3.2 Contratti di locazione/comodato	7
4. PROVENIENZA	7
4.1 Attuali proprietari	7
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)	9
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni	10
5.1.2 Misure penali.....	10
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstiti.....	10
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	10
5.1.5 Altre limitazioni d'uso	11
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	11
5.2.2 Iscrizioni.....	11
5.2.3 Pignoramenti	11
6. ALTRE INFORMAZIONI.....	12
6.1 Informazioni condominiali.....	12
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	12
7.1 Pratiche edilizie	12
7.2 Conformità edilizia.....	12
7.3 Conformità catastale.....	13
7.4 Situazione urbanistica	13
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA	13
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	13
8.2 Calcolo della superficie commerciale	14
9. STIMA DEI BENI	14
9.1 Criterio di stima	14
9.2 Fonti di informazione	15
9.3 Calcolo del valore di mercato	16
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	16
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	16
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	16
12. ALLEGATI	17

INDICE SINTETICO

Lotto 5

Abitazione

Indirizzo e piano: _____ Cernusco S/N (MI), via Monza 136, P1 - 2
Categoria: _____ A/4 abitazioni di tipo popolare
Tipologia: _____ appartamento 4 locali e servizi su due livelli
Dati Catastali: _____ foglio 17, particella 25, subalterno 703
Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1
Comproprietari: _____ no
Stato di possesso: _____ libero
Creditori iscritti: _____ si
Misure penali: _____ no
Continuità delle trascrizioni: _____ si
Conformità edilizia e urbanistica: _____ verifica con riserva
Conformità catastale: _____ verifica con riserva
Accessibilità ai soggetti diversamente abili: _____ no
Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
Superficie commerciale: _____ **76,00 m²**

Valore vendita giudiziaria lotto libero (quota 1/1): **€ 91.000,00**

Immobili in Cernusco sul Naviglio (MI)

Via Monza 136

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione ipo-catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in data 24/06/2021. La documentazione depositata è incompleta.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Cernusco sul Naviglio, via Monza 136, appartamento di quattro locali e servizio su due livelli, collegati da scala interna, piano 1° e 2°.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili di:

Proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Osservazioni: ----- per la quota 1/1

----- ha acquistato la quota di ½ per -----: eredità accettata tacitamente in data 04/03/2016 e la restante quota di ½ per morte -----: eredità accettata con beneficio di inventario in data 13/06/2018.

Non risultano annotazioni successive al pignoramento del 05/07/2021 - trascritto a Milano 1 ai nn. 37812/53929, relative all'estensione alla quota ½ -----.

1.3. Identificazione catastale

Premessa: le unità immobiliari originarie - censite al foglio 17, particella 25, sub. 5 (1 vano al piano 1°) e sub. 8 (1 vano al piano 2°), via Monza 42, categoria A/4 -, venivano sopprese in data 15/11/2013, pratica n. MI0595274 per frazionamento e fusione (n. 138152.1/2013), dando origine all'attuale sub. 703, categoria A/4, vani 4,5, piani 1 - 2.

Abitazione

- **Dati identificativi:** foglio 17, particella 25, subalterno 703
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo popolare A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 76,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 75,00 mq, rendita € 244,03
- **Indirizzo e piano:** Cernusco sul Naviglio (MI), via Monza 136, P1 - 2
- **Intestati:** -----
----- - Proprietà per 1/1
- **Situazione dell'unità immobiliare:**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2014 protocollo n. MI0579808 in atti dal 15/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 163464.1/2014)
 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/11/2013 protocollo n. MI0595274 in atti dal 15/11/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 138152.1/2013)
- **Situazione degli intestati:**
 - 28/02/2017 ----- - proprietà 1/1
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/02/2017 protocollo n. MI0133263 in atti dal 18/04/2019 Rogante: ----- Sede: CASTANO PRIMO, Volume: 9990 n: 33 del 04/04/2019 SUCCESSIONE IN MORTE DI ----- (n. 14590.1/2019)

- 15/11/2013 ----- - Proprietà per 1/2 fino al 28/02/2017
FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/11/2013 protocollo n. MI0595274 in atti dal 15/11/2013 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 138152.1/2013)
 - **Annotazioni:**
 - 09/11/2015 classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
 - 15/11/2014 classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
 - 15/11/2013 classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Allegato 1: visure storiche

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** prospetto sul mappale 468 (giardino), altra proprietà, ballatoio comune, prospetto su corte comune mappale 26.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

Comune di Cernusco sul Naviglio, via Monza 136 (ex via Monza 42)

Fascia/Zona: decentrata

Destinazione funzionale prevalente: residenziale/agricola

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

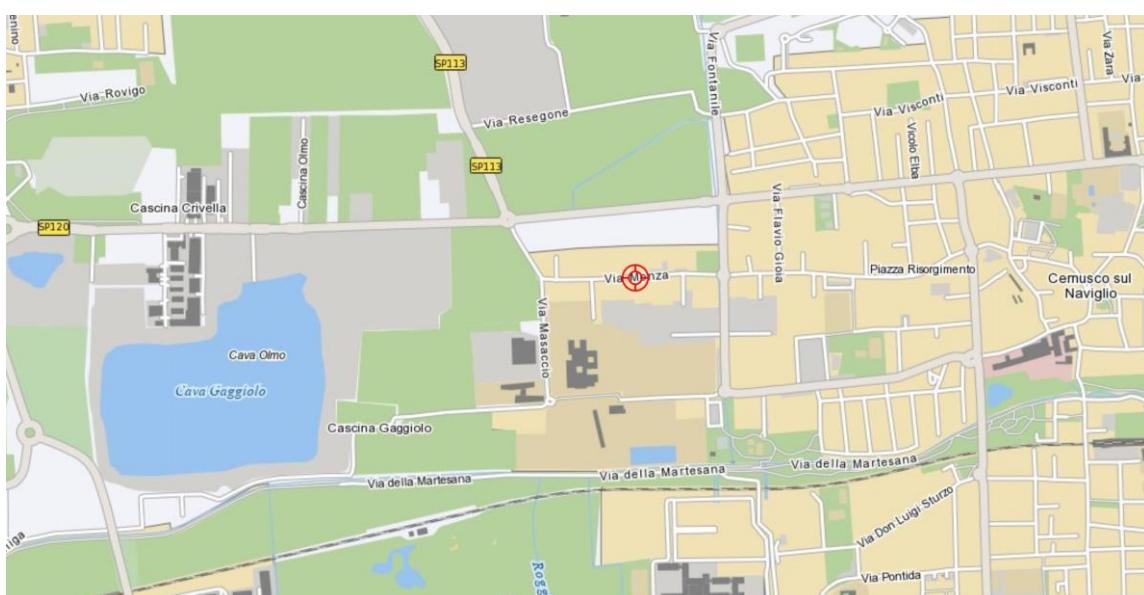
Attrazioni paesaggistiche/storiche: Naviglio della Martesana, Villa Alari Visconti di Saliceto, Villa Biancani Greppi, Villa Scotti, Cava Gaggiolo/Olmo

Servizi di zona (nel raggio di 1 km):

- ospedale Ubaldo, supermercati, scuole superiori, giardini, centri sportivi, cava Gaggiolo, centro ippico

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea c021, c027, c028 - fermata via Fontanile 12 - distanza 280 m; linea 701, 707
- fermata SP113 - distanza 280 m;
- metropolitana: linea 2 - fermata Cernusco SN - distanza 1700 m;
- strade: strada SP113 per Brugherio, SP120 per Sesto San Giovanni - distanza 300 m.





Inquadramento territoriale - vista aerea e individuazione accesso alla corte e fabbricato

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

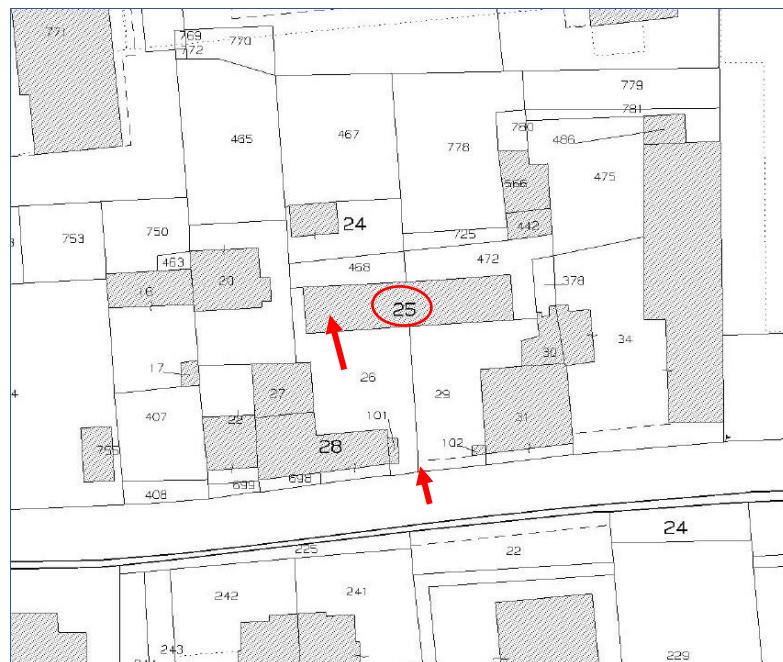
Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Cernusco sul Naviglio con ingresso carrabile e pedonale da via Monza 136, è costituito da un edificio a destinazione residenziale di tre piani fuori terra, situato all'interno di una piccola corte con altri edifici a destinazione residenziale e pertinenze varie.

La posizione è decentrata, ma rapidamente raggiungibile in auto e con i mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è tradizionale in mattoni pieni, solaio in laterocemento, copertura a falde con struttura in legno.

Lo stato manutentivo delle parti esterne e dell'edificio (facciate, cortile, accessi e scala comune), è da considerarsi complessivamente scadente.

Portineria assente, ascensore assente.



Estratto mappa, individuazione fabbricato e accesso carrabile



Accesso carribile alla corte e al fabbricato, individuazione immobile

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

Descrizione dettagliata:

<u>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</u>	<u>stato conservativo</u>
Facciate: intonaco a civile	Scadente
Pavimentazione esterna: cemento	Scadente
Portone ingresso: ferro verniciato	Scadente
Scala comune: pietra rustica, corrimano ferro verniciato	Scadente
Manto copertura: non visibile direttamente (foto da satellite: laterizio/coppi)	Scadente

<u>impianti:</u>	<u>stato conservativo</u>
Elettrico: --- non visibile	---
Termico: --- non visibile	---
Idrico: --- non visibile	---
Citofonico: no	---
Ascensore: no	---
Rete fognaria: nessuna informazione	---

<u>strutture:</u>	<u>stato conservativo</u>
Solai interpiano: cemento (solaio ballatoio comune p 1° lesionato)	Degradato
Strutture verticali: muri in mattoni pieni	Normale
Struttura copertura: legno	Scadente

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata:

finiture abitazione

stato
conservativo

Piano 1 - 2

Esposizione: doppia con prospetto su corte condominiale e giardino posteriore

Osservazioni: non è stato possibile visitare l'immobile, perché il ballatoio comune di accesso del 1° piano era lesionato e pericoloso il transito (situazione di rischio segnalata anche dalla proprietaria).

La soletta in cemento armato del ballatoio comune, funzionale all'accesso agli immobili, presenta delle fessurazioni estese in più punti in corrispondenza del parapetto e della porta di accesso all'appartamento (come evidenziato nelle fotografie indicate alla perizia). Tale circostanza è stata confermata anche dalla debitrice, che ormai da diverso tempo non accede all'immobile, temendo il crollo parziale del ballatoio.

Allegato 2: planimetrie catastali

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile non risulta registrato nella banca dati del CEER/CENED

2.5 Certificazioni conformità impianti

Conformità impianto elettrico: informazione non disponibile

2.6 Certificazioni idoneità statica

Certificato di collaudo statico: informazione non disponibile

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità: no

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 20/12/2021 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Debora Campagna, -----, l'immobile risultava libero da persone.

3.2 Contratti di locazione

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

Premessa: le unità immobiliari originarie - censite al foglio 17, particella 25, sub. 5 (1 vano al piano 1°) e sub. 8 (1 vano al piano 2°), via Monza 42, categoria A/4 - , venivano soppresse in data 15/11/2013, pratica n. MI0595274 per frazionamento e fusione (n. 138152.1/2013), dando origine all'attuale sub. 703, categoria A/4, vani 4,5, piani 1 - 2.

Proprietà per 1/1

- Certificato di denunciata successione

Milano 2 TRASCRIZIONE del 29/01/2003 - Registro Particolare 10918 Registro Generale 15760

Ufficio del Registro Milano Repertorio 2309/99 del 25/09/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

A favore: -----

Contro: -----

Rinuncia all'eredità da parte del coniuge Gironi Maria

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 8

- Certificato di denunciata successione

Milano 2 TRASCRIZIONE del 01/10/2013 - Registro Particolare 61078 Registro Generale 88341

Ufficio del Registro Milano 2 Repertorio 3287/9990/13 del 31/07/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

A favore: -----

Contro: -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 5

- Accettazione tacita dell'eredità

03/03/2016 - atto notarile Dr. -----, repertorio n. 55210/9045

04/03/2016 - trascritto a Milano 2 ai nn. 14491/22789

A favore: -----

Contro: -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 703

- Rinunzia dell'eredità

06/04/2018 - atto notarile, notaio Dr. -----, repertorio n. 30994/11247

24/04/2018 - trascritto a Milano 2 ai nn. 52896/35244

Contro: -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 703

- Accettazione dell'eredità con beneficio di inventario *

08/06/2018 - atto notarile, notaio Dr. -----, repertorio n. 102923/20893

13/06/2018 - trascritto a Milano 2 ai nn. 51284/77616

A favore: -----

Contro: -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 703

*** Osservazioni:** la nota di trascrizione è errata perché riporta nella descrizione la causale 302 ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ'.

La copia cartacea dell'atto notarile - non prodotta nella documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata -----, richiesta dalla Custode Avv. Debora Campagna al notaio -----, riporta il titolo: "accettazione di eredità con beneficio di inventario". All'atto di accettazione con beneficio di inventario è seguito in data 14/06/2018 il "verbale di inventario di eredità beneficiata", atto notarile a cura del notaio -----, repertorio n. 102938 raccolta n. 20904, registrato telematicamente Agenzia Entrate Milano 4 Serie 1T - Numero: 26540 il 18/06/2018.

Si rimette al Giudice ogni considerazione in proposito.

- Certificato di denunciata successione

TRASCRIZIONE del 09/04/2019 - Registro Particolare 29495 Registro Generale 45031

Pubblico ufficiale VIMERCATE Repertorio 33/9990 del 04/04/2019

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

A favore: -----

Contro: -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 703

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Premessa: le unità immobiliari originarie - censite al foglio 17, particella 25, sub. 5 (1 vano al piano 1°) e sub. 8 (1 vano al piano 2°), via Monza 42, categoria A/4 -, venivano soppresse in data 15/11/2013, pratica n. MI0595274 per frazionamento e fusione (n. 138152.1/2013), dando origine all'attuale sub. 703, categoria A/4, vani 4,5, piani 1 - 2.

L'immobile oggetto della procedura era di proprietà -----, acquisito per titoli anteriori al ventennio (VOLTURA D'UFFICIO del 01/12/1957 Pubblico ufficiale ----- Sede MILANO (MI) Repertorio n. 283 - C.C. 11186787 Voltura n. 91248.1/2012 - Pratica n. MI0767006 in atti dal 22/10/2012) da ----- (proprietario 1000/1000 fino al 01/12/1957).

-----, Voltura UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 2309 registrato in data 06/03/1999 - MORTE ----- Voltura n. 417591.1/1999 - Pratica n. MI0352538 in atti dal 10/05/2010

- Certificato di denunciata successione

Milano 2 TRASCRIZIONE del 29/01/2003 - Registro Particolare 10918 Registro Generale 15760

Ufficio del Registro Milano Repertorio 2309/99 del 25/09/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

A favore: -----

Contro: -----

Rinuncia all'eredità da parte del -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 8

A4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 1 vano

- Certificato di denunciata successione

Milano 2 TRASCRIZIONE del 01/10/2013 - Registro Particolare 61078 Registro Generale 88341

Ufficio del Registro Milano 2 Repertorio 3287/9990/13 del 31/07/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

A favore: -----

Contro: -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 5

A4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 1 vano, via Monza 42

- Accettazione tacita dell'eredità

03/03/2016 - atto notarile Dr. -----, repertorio n. 55210/9045

04/03/2016 - trascritto a Milano 2 ai nn. 14491/22789

A favore: -----

Contro: -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 703

A4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, via Monza 136, Piano 1 - 2

- Rinunzia dell'eredità

06/04/2018 - atto notarile, notaio Dr. -----, repertorio n. 30994/11247

24/04/2018 - trascritto a Milano 2 ai nn. 52896/35244

Contro: -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 703

A4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, via Monza 136, Piano 1 - 2

- Accettazione dell'eredità con beneficio di inventario *

08/06/2018 - atto notarile, notaio Dr. -----, repertorio n. 102923/20893

13/06/2018 - trascritto a Milano 2 ai nn. 51284/77616

A favore: -----

Contro: -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 703

A4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, via Monza 136, Piano 1 - 2

*** Osservazioni:** la nota di trascrizione è errata perché riporta nella descrizione la causale 302 ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ'.

La copia cartacea dell'atto notarile - non prodotta nella documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata -----, richiesta dalla Custode Avv. Debora Campagna al notaio -----, riporta il titolo: "accettazione di eredità con beneficio di inventario". All'atto di accettazione con beneficio di inventario è seguito in data 14/06/2018 il "verbale di inventario di eredità beneficiata", atto notarile a cura del notaio -----, repertorio n. 102938 raccolta n. 20904, registrato telematicamente Agenzia Entrate Milano 4 Serie 1T - Numero: 26540 il 18/06/2018. Si rimette al Giudice ogni considerazione in proposito.

- Certificato di denunciata successione

TRASCRIZIONE del 09/04/2019 - Registro Particolare 29495 Registro Generale 45031

Pubblico ufficiale VIMERCATE Repertorio 33/9990 del 04/04/2019

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

A favore: -----

Contro: -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 703 - Abitazione popolare

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstiti

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.2 Iscrizioni

Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di apertura di credito

Contro: -----

A favore: -----

03/03/2016 - atto notarile notaio Dr. ----- - repertorio n. 55210/9045

04/03/2016 - iscritta a Milano 2 ai nn. 3953/22790

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 239.000,00 Totale: € 239.000 Durata: 1 anno

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Unità negoziale 1 - Immobile 4

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 703

A4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, via Monza 136, Piano 1 - 2

Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di finanziamento

Contro: -----

A favore: -----

05/07/2018 - atto notarile notaio Dr. ----- - repertorio n. 55210/9045

13/07/2018 - iscritta a Milano 2 ai nn. 16986/94502

Riferita limitatamente a: quota 1/2 Diritto: proprietà

Capitale: € 400.000,00 Totale: € 400.000,00 Durata: ---

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Unità negoziale 1 - Immobile 3

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 703

A4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, via Monza 136, Piano 1 - 2

Ipoteca giudiziale: decreto ingiuntivo

Contro: -----

A favore: -----

04/01/2019 - atto giudiziario Tribunale Milano - repertorio n. 1586

18/03/2020 - iscritta a Milano 2 ai nn. 5937/34061

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 179.699,42 Totale: € 100.000,00

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Unità negoziale 1 - Immobile 6

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 703

A4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, via Monza 136, Piano 1 - 2

Ulteriori informazioni

La presente formalità è in estensione a quella iscritta presso la conservatoria di Milano 1 in data 03/03/2020 ai nn. 16929/2694. E' volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di euro 100.000,00.

5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

Contro: -----

A favore: -----

18/05/2021 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 5490

24/06/2021 - trascritto a Milano 2 ai nn. 62312/91574

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) – FABBRICATI

Unità negoziale 1 - Immobile 2

Foglio 17 Particella 25 Subalterno 703

A4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, via Monza 136, Piano 1 - 2

Ulteriori informazioni

La presente per la complessiva somma di euro 2.323.580,82 oltre interessi e spese.

Osservazioni: ----- per la quota 1/1

----- ha acquistato la quota di ½ per morte -----: eredità accettata tacitamente in data 04/03/2016 e la restante quota di ½ per morte -----: eredità accettata con beneficio di inventario in data 13/06/2018.

Non risultano annotazioni successive al pignoramento del 05/07/2021 - trascritto a Milano 1 ai nn. 37812/53929, relative all'estensione alla quota ½ -----.

Allegato 3: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Nessuna: non è costituito il condominio

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cernusco S/N

Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Gli atti di fabbrica richiesti all'Ufficio Tecnico comunale non sono stati reperiti, sono stati rintracciati alcuni documenti relativi ad altri fabbricati contigui estranei alla procedura, che riportano come data di costruzione per il complesso edilizio denominato -----, l'anno 1889, inoltre è stata reperita una planimetria di una porzione della cascina del 05/02/1926. Nella planimetria è rappresentato solo il piano terra.

Allegato 4: planimetria -----

Modifiche successive

Non sono state reperite pratiche edilizie corrispondenti alla "fusione e frazionamento" denunciate in Catasto il 15/11/2013.

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile non è stato rilevato durante il sopralluogo del 20/12/2021, perché pericolante il ballatoio comune di accesso, non sono stati reperiti titoli edilizi comprovanti, di conseguenza non è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia.

E' consigliabile mettere in sicurezza il ballatoio e successivamente, redigere una perizia statica sulla sua struttura, a cura di un tecnico qualificato.

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: da definire

Oblazione da versare al Comune: da definire

Pratiche edilizie: da definire

7.3 Conformità catastale

Durante il sopralluogo del 20/12/2021 non è stato possibile accedere all'immobile, perché il ballatoio di accesso era lesionato e pericolante. Non è possibile esprimere un giudizio sulla conformità catastale alla planimetria in atti del 15/11/2013.

Aggiornamento catastale: da definire

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC tessuto urbano consolidato - a2 isolato a bassa intensità (art. 35 PdR)
- campi della conservazione: c2 6 - aggregato edilizio di origine rurale (art. 24 PdR)
- sensibilità paesistica: alta, comprendono le parti del territorio comunale interessate da nuclei cascinali di antica formazione e che pertanto presentano caratteristiche di pregio storico, architettonico e paesaggistico.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uT

Parametri edilizi e urbanistici

- If = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistente
- Ds, Dc, Df = maggiore o uguale all'esistente

Attuazione degli interventi: intervento edilizio diretto o piano attuativo.

Sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compreso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente, fatto salvo quanto indicato nell'eventuale relativa scheda di progetto.

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: planimetria catastale

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna linda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- **dell'area dell'edificio (superficie principali)** la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m 1,80$, 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $m 1,50 < H < 1,80$, 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

non è stato possibile rilevare le dimensioni dell'immobile perché pericolante il ballatoio che consente l'accesso, si assume pertanto la superficie catastale pari a 76,00 mq

Destinazione locali	Superficie esterna linda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m ²)
Abitazione	76,00	1	76,00

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- valori immobiliari (compravendite) dichiarati ultimi 24 mesi (OMI - Agenzia delle Entrate).

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici, caratteristiche, livello di manutenzione** in data: **20/12/2021**).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2021;
 - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2021 - dicembre 2021)
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2021.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione maggio 2022

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Cernusco S/N, via Monza 122	Rustico	80,00	€ 100.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato delle offerte di vendita sono compresi:

- "abitazioni da ristrutturare": da €/m² 1.250,00

PREZZI MEDI dei listini immobiliari e delle vendite dichiarate pertinenti lo specifico segmento di mercato

- Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia settore Est" - 2° semestre 2021: Cernusco sul Naviglio/periferia:
 - "appartamenti vecchi, da ristrutturare" da €/m² 1.800 a 1.950
- Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2021 - Cernusco SN Naviglio - Fascia/Zona: centrale/ - codice zona: B1
 - "abitazioni di tipo economico - normale" da €/m² 1.500 a 2.150
- Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: settembre 2021 - dicembre 2021)
 - Cernusco sul Naviglio, via Monza 136 - segmento immobiliare entro 500 m:
 - abitazioni A/4 - superficie mq 80: nessun atto reperito

I risultati di questa ricerca evidenziano: 29 atti reperiti relativi a 83 immobili (abitazioni e pertinenze: categorie A/2, A/3 e C/2, C/6), nessun atto riferito alla categoria A/4.

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: limitato

Localizzazione: semicentrale

Accessibilità trasporti: normale

Regime del suolo: area libera

Livello di manutenzione: scadente

Nella destinazione d'uso e nello stato di manutenzione attuale, considerato che è necessario provvedere a lavori di manutenzione straordinaria che riguardano la copertura e il ballatoio comune di accesso, può essere considerato per l'unità immobiliare un prezzo medio unitario di mercato pari a circa **1.250 €/mq.**

Gli interventi di consolidamento sul ballatoio del primo piano e sul manto di copertura, sono interventi su parti comuni del fabbricato e quindi di competenza di tutti i comproprietari.

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Abitazione	A/4	76,00	€ 95.000,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 5 - abitazione

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: **€ 95.000,00**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 4.750,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 90.250,00**

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: **€ 91.000,00**

(piena proprietà 1/1)

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Nessun contratto registrato.

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

E' possibile il frazionamento, ma non è consigliato perché presuppone la realizzazione di opere edilizie strutturali (una rampa di scala esterna comune).

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo:	20/12/2021	L'esperto nominato
Data della valutazione:	19/05/2022	Arch. Alessandra Cavallo
Data della relazione:	03/06/2022	
Data aggiornamento:	29/06/2022	



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti costituite e al Custode Giudiziario

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visure storiche
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - ispezioni ipotecarie
4. Allegato 4 - planimetria ----- 1926
5. Allegato 5 - fotografie