

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
contro



RG 1360/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flavia Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO: unità immobiliare in via Trieste 1 a Cesate (MI)

Aggiornamento 31/12/2023



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in via Trieste 1 a Cesate (MI)

Categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **20**, particella **213**, subalterno **4**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 65.000,00

da occupati: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

(Appartamento su due livelli)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Cesate, via Trieste n.1, consistente in appartamento in duplex posto al piano terra e primo, composto al piano terra da locale unico, disimpegno/ingresso e bagno e al piano primo di locale unico. I due piani sono collegati internamente da scala a chiocciola ma hanno anche accessi indipendenti.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cesate (MI) come segue:

Intestato 1: [REDACTED], proprietà per **1/1**

dati identificativi: foglio **20**, particella **213**, subalterno **4**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. catastale 103 mq; rendita € 511,29

indirizzo: Comune di Cesate, via Trieste n.1 piano T-1;

dati derivanti da: visura catastale.

1.4. Coerenze

Dall'ingresso in senso orario:

Piano terra: parti comuni (androne); via Trieste; via Roma; parti comuni (scala).

Piano primo: altra UIU; via Trieste; via Roma; parti comuni (scala).

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Cesate (MI)

Fascia/zona: centrale (unica)

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 1 km dalla fermata ferroviaria di Cesate delle linee suburbane.

Principali collegamenti viabilistici: .



2.2. Caratteristiche descrittive esterne



Palazzina ad angolo di due piani fuori terra con accesso pedonale e carroia da via Trieste.

L'edificio si compone di tre sole unità immobiliari che affacciano su corte interna comune. Un corpo scala coperto conduce al piano superiore, gli appartamenti del piano superiore sono collegati tramite ballatoio comune.

- struttura: si suppone struttura portante in muratura piena;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: portone in legno;
- androne: intonaco;
- scale: a rampe parallele in lastre di pietra;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6 e 7)

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Cesate, via Trieste n.1, consistente in appartamento in duplex posto al piano terra e primo, composto al piano terra da locale unico, disimpegno/ingresso e bagno e al piano primo di locale unico. I due piani sono collegati internamente da scala a chiocciola ma hanno anche accessi indipendenti.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio nord/est;
- porta di accesso: blindata al piano superiore, in alluminio e vetro al piano terra;
- infissi esterni: PVC con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porte interne: a soffietto;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h pensili;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: non verificato;



- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaietta murale a gas installata in bagno;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 3,5 circa;
- condizioni generali: mediocri.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 12/05/2023.

Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dall'esecutato, che si è dimostrato collaborativo.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), che fa stato fino al 02/03/2022, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 21/12/2009 al n. 1234/993 del notaio Giovanni Maccagno trascritto Reg.Gen 1454 Reg.Part 799 il 08/01/2010 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2.

4.2. Precedenti proprietà

- Proprietà per 1/1 di [REDACTED], in forza di successione e accettazione tacita di eredità con atto notaio Giovanni Maccagno del 21/12/2009 rep. N. 1234/993 e trascritto il 22/01/2010 al num. Reg. Gen. 6482 e Reg. Part. 3385 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2.
- Proprietà per 1/1 di [REDACTED], in forza di donazione accattata dal notaio Antonio Monteleone il 24/10/2005 rep. n. 8994 e trascritto il 08/11/2005 Reg. Gen. 165203 e Reg. Part. 84325 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2.
- Proprietà per 1/1 di [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 23/03/1990 notaio Teresa Palumbo rep. n. 7817 e trascritto il



20/04/1990 Reg. Gen. 33708 e Reg. Part. 24777 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), che fa stato fino al 02/03/2022, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

- **Iscrizioni**
 - **Ipoteca volontaria** Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Giovanni Maccagno del 21/12/2009 rep. n.1235/994 e trascritta il 08/01/2010 reg. gen. n. 1455 e reg. part. n. 377
 - Pignoramenti
 - **Pignoramento** del 19/11/2021 rep. n. 19103 trascritto il 02/03/2022 prot. gen. n. 26393 e prot. part. n. 17776 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del creditore precedente.
 - Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non è parte di un condominio, secondo quanto dichiarato dall'esecutato. Esso è parte di un edificio con diverse unità immobiliari con le quali condivide alcune parti comuni (a titolo di esempio e non esaustivo: parte delle strutture, scala, cortile).

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 comuni 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 concordati.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il piano terra è accessibile, non il piano superiore.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

L'edificio è individuato nelle mappe storiche del Comune di Cesate come antecedente al 1950 e anche tipologicamente, stilisticamente e per i materiali impiegati è della prima metà del '900.



L'immobile è individuato al centro del cerchio rosso nella tavola "10.1 Edifici per epoca di costruzione" tra gli allegati al Quadro conoscitivo e ricognitivo del PGT di Cesate (aggiornamento Maggio 2022 e consultabile sul sito internet del Comune.

Effettuata una ricerca sul motore online delle pratiche edilizie del SUE di Cesate, non sono state rinvenute pratiche edilizie in variante.

Effettuata richiesta accesso atti al Comune risulta un progetto depositato il 25/11/1926 e in atti n. 1092 del 26/11/1926 per la costruzione di "Casa Colonica". Di tale costruzione è stata rilasciata l'abitabilità il 30/04/1927 atti n. 479.



Il 18/06/1935 con prot. n. 907 è stato rilasciato permesso per rialzare il muro di cinta e creare un portico coperto per rimessa attrezzi agricoli.

Il 29/01/1952 è stato rilasciato visto per modifiche di facciata nella parte d'angolo per "chiusura di una finestra del locale d'angolo piano terreno di via Trieste ed apertura di una nuova finestra sempre in detto locale come da schizzo allegato". Lo "schizzo" non era allegato agli atti ricevuti.

Il 03/05/2011 l'esecutato ha depositato al SUE una dichiarazione di interventi di manutenzione ordinaria riguardanti "tetto da rifare con nuove tegole; riparazioni delle facciate; cappotto esterno".

7.1. Conformità edilizia:

Si considera l'immobile non conforme dal punto di vista edilizio.

Gli abusi consistono in:

- realizzazione di bagno e disimpegno al piano terra
- realizzazione di scala interna a chiocciola di collegamento tra piano terra e primo

sono sanabili mediante:

- presentazione di pratica edilizia (SCIA) a sanatoria. La pratica deve essere redatta da professionista abilitato.

Costi stimati: 4.000 € compresi IVA, cassa di previdenza professionista, sanzione amministrativa.

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e 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	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Vani principali	28,00	1,00	28,00
Vani principali	28,00	1,00	28,00
totale	56,00 mq		56,00 mq

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 e parametri estimativi



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: CESATE

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

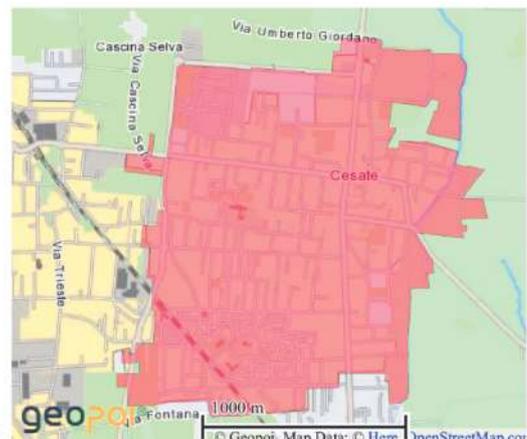
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

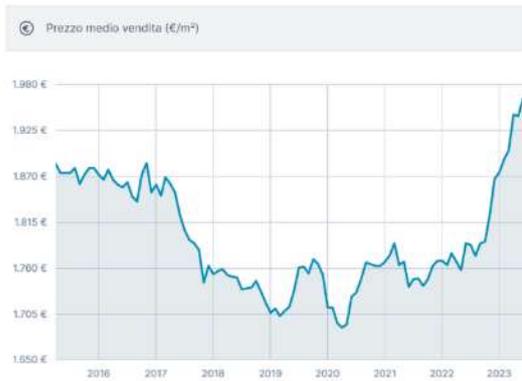
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1550	L	4	5,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2350	L	5,5	8,3	L
Box	Normale	650	900	L	3	4	L
Ville e Villini	Normale	1300	1800	L	4,3	5,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1800	2100	L	5,7	7,3	L

Stampa

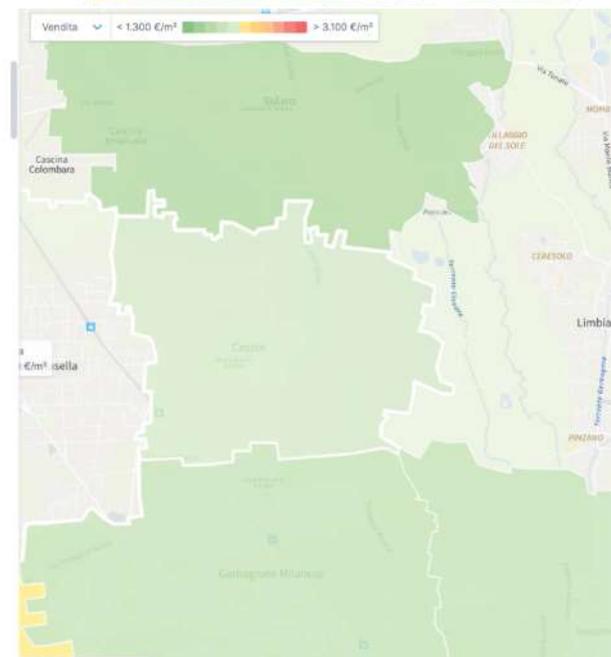


Andamento dei prezzi degli immobili a Cesate

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Cesate, sia in vendita sia in affitto.



A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.951 al metro quadro, con un aumento del 9,12% rispetto a Luglio 2022 (1.788 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cesate ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2023, con un valore di € 1.963 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.739 al metro quadro.



Andamento dei prezzi, fonte immobiliare.it.



9.3. Valutazione:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione Civile A2	56	1.300 €/mq	€ 72.800,00
totale			€ 72.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Lotto 01	
Valore Appartamento	€ 72.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€ 3.640,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-€ 4.000,00
Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 65.160,00
Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO (arrotondato)	€ 65.000,00
Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni OCCUPATO (arrotondato)	non ricorre il caso

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

Immobile non locato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile intero.



12. 2. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna criticità.

Il sottoscritto Arch. Federico Reyneri dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano 31/08/2023

Aggiornamento 31/12/2023

l'Esperto Nominato

timbro e firma

ALLEGATI

- all. 1.** planimetria catastale
- all. 2.** Planimetria catastale storica
- all. 3.** visura storica catastale
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 6.** titolo di provenienza
- all. 7.** ispezione ipotecaria
- all. 8.** Atti di fabbrica
- all. 9.** rogito

