

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 672.21

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.sa Mennuni**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Cesate (MI) via Seveso 6



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cesate (MI) via Seveso 6

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 13, particella 708, subalterno 2

Corpo B

Beni in Cesate (MI) via Seveso 6

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 13, particella 708, subalterno 8

Stato occupativo

Corpi A/B: al sopralluogo l'appartamento e l'autorimessa risultano occupati dall'esecutata, liberi per la procedura.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni dell'appartamento e autorimessa

da libero: € 190.000,00

da occupato: non ricorre



LOTTO

(Appartamento con cantina e autorimessa)

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

Comune di Cesate (MI) in via Seveso n. 6 - appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da tre locali oltre doppi servizi con annesso vano cantina nel sottoterraneo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 13 part. 708 sub. 2**

dati classamento: categoria A2 - classe 3 - consistenza 6 vani - superficie catastale 109 mq Totale escluse aree scoperte 99 mq - rendita Euro 681,72

Indirizzo: Via Seveso 6 - piano S1 T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 19.11.2014 - protocollo n. MI0587558 in atti dal 19.11.2014 G.A.F. Codificato Piano Incoerente(n.166306.1/2014)
- COSTITUZIONE del 27.01.1994 in atti dal 28.01.1994 (n.A00141.2/1994)

1.4. Coerenze

dell'appartamento: da nord in senso antiorario vano scala comune, appartamento distinto con il mappale n. 703/3, corsia autorimesse comune e cortile;

della cantina: da nord in senso antiorario, enti comuni, corridoio comune, cantina con il mappale n. 708/6, cortile comune.

Salvo errore e come in fatto.

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

CORPO: B**1.6. Descrizione del bene**

Comune di Cesate (MI) in via Seveso n. 6 - autorimessa al piano seminterrato

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cesate (MI) come segue:

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 13 part. 708 sub. 8

dati classamento: categoria C6 - classe 1 - consistenza 6 vani - superficie catastale 34 mq - rendita Euro 94,82

Indirizzo: Via Seveso 6 - piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione Toponomastica del 27.01.1994 - protocollo n. 1079593 in atti dal 19.11 2001
Variazione di Toponomastica (n. 141.1/1994)
- COSTITUZIONE del 27.01.1994 in atti dal 28.01.1994 (n.A00141.2/1994)

1.9. Coerenze

dell'autorimessa: da nord in senso antiorario terrapieno, corsia autorimessa comune, autorimessa distinta al mappale n. 708/9, cortile comune.

Salvo errore e come in fatto.

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cesate

Fascia/zona: intero centro urbano - cod. di zona B1 - cod. catastale 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



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

Servizi offerti dalla zona: scuole, banche, negozi, bar, ecc...

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria linea S1 - S3 a circa km 1,3.

Collegamento alla rete autostradale A8 a circa 7 km.

Collegamento S.P. 233 a circa km 2,5.

2.1. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Edificio di 4 piani fuori terra costruito negli anni '90 del secolo scorso.

- Struttura: laterizi;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: porto in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. 3 - 4)

Abitazione di tipo civile, posta al piano T,

Vano cantina al piano interrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: tinteggiate; in ceramica nei 2 bagni e in cucina
- plafoni: buono stato, tinteggiati
- pavimenti: in parquet nel soggiorno, corridoio e 2 camere; in ceramica in cucina e nei 2 bagni
- infissi esterni: in legno con vetro doppia camera;
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente video citofono;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: caldaia autonoma e termosifoni;
- acqua calda sanitaria: da caldaia autonoma;
- 1 servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca idromassaggio;
- 2 servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, doccia e lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80;
- condizioni generali dell'appartamento: buono stato manutentivo.



Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in ceramica;
- pareti e plafone: intonacate e tinteggiate.

Corpo B:

Autorimessa:

- pareti: tinteggiate
- plafone: tinteggiato
- pavimento: in ceramica
- porte: basculante in lamiera

2.3. Breve descrizione della zona

La zona è in ambiente urbano, servita da supermercato, scuole primarie, giardini. Il traffico veicolare è nella norma con presenza di molti parcheggi su strada.

2.4. Certificazioni energetiche

Non risulta certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione degli impianti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non rintracciata

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20/12/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla proprietaria. Si è constatato che l'immobile è occupato dalla signora [REDACTED] e dal figlio minore. Si veda verbale di sopralluogo congiunto con il custode del bene (all. 5).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato durante il sopralluogo.

4 PROVENIENZA (all. 6)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 29.03.2001



In forza di Atto di compra vendita in autentica Notaio Dott. [REDACTED] in data 29.03.2001 rep. n. 24382 raccolta n. 7626 - registrazione: UR Sede Varese n. 1530 del 05.04.2001 Cessione di Quote (n. 167501.1/2001).

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] per la quota di 500/1000 fino al 29.03.2001 e di [REDACTED], come sopra generalizzata, per la restante quota di 500/1000 in forza di scrittura privata del 16.03.1994 rogante Saccari Elda sede di Limbiate n. 34140 di rep. Registrato a Desio il 1 aprile 1994 al n. 1211 Mod. 2V. che hanno acquistato da [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per 1000/1000 fino al 16.03.1994.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario in atti depositato dallo studio legale [REDACTED], implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del ___ si evince*

**Precisioni: quest'ultima ulteriore verifica sarà effettuata presso AdE dal custode giudiziario (in collaborazione con la scrivente) qualche giorno prima dell'udienza per avere un riscontro aggiornato.*

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Non presenti
- Misure Penali**
Non presenti
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Si precisa che i signori [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 25 luglio 1993 in Comune di Caronno Pertusella:
- che gli stessi hanno acquistato, in parti uguali fra loro, immobili siti in Comune di Cesate con atto autenticato dal Notaio [REDACTED] in data 16 marzo 1994, repertorio n. 34140/2924, registrato a Desio in data 1 aprile 1994 al n. 1211 serie 2/V, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 con nota in data 12 aprile 1994 ai nn. 30110/19438;
- che il Tribunale di Milano con Decreto in data 19 gennaio 2001 n. 11161 ha omologato la separazione consensuale dei predetti coniugi, che prevedeva l'obbligo del signor [REDACTED] di cedere la quota di metà della casa coniugale sita in Comune di Cesate alla moglie [REDACTED].
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Non presenti

Eventuali note:



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

• **Iscrizioni**

ipoteca volontaria non presente

ipoteca giudiziale non presente

ipoteca legale non presente

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 07.09.2021 ai nn. 127169/86680 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

• **Altre trascrizioni**

A contro: nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio EMMEVI con sede in Cesate in Via G. Puccini 1/A che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 7)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 66,343

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1.10.21 al 30.09.22 e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa: € 1.300,00

Spese condominiali non pagate alla data della perizia, ossia fine gestione 2021: € 8.211,85 (prezzo € 4.746,95). Non vengono detratti dall'importo di stima gli ultimi due anni di gestione in quanto il condominio è il creditore precedente.

Eventuali spese straordinarie già deliberate e gravanti sull'immobile: non presenti

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.



6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1991.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cesate in area urbana.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

(in caso di stima di terreni) si allega certificato di destinazione urbanistica

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 8):

- CE 20.91 Palazzine
- CE 02.94 Decaduta
- Cond. 172.95 Ampliamento
- Abi. 20.91
- CE 44.97 Variante alla CE 02.94
- Aut. 57.00 Sanatoria
- Mo.0010954.08 Balconi e Vialetto
- Com. Mi. Registro Ufficiale 2019.0045439
- Copia con segnatura prot. 0021728 -2021 Abi. Silenzio assenso
- *Interrogazione eseguita presso il Comune di Cesate in data 21.12.21 - prot. 0021728 - 2021.*

7.2. Conformità edilizia/catastale appartamento:

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme.

7.3. Conformità catastale autorimessa

Al sopralluogo l'autorimessa risulta conforme.



8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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
appartamento	mq.	101,0	100%	101,0
cantina	mq.	8,3	25%	2,1
		109,3 mq. lordi		103,1 mq. commerciali
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	44,0	100%	44,0
		44,0 mq. lordi		44,0 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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ex AGENZIA DEL TERRITORIO - 1° semestre 2021 - zona B1 intero centro urbano - abitazione tipo civile normale e autorimessa come segue:

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

Abitazione - Valore di locazione prezzo min. 5,2 / prezzo max. 7,2 (Euro/mq x mese)



Box - Valore mercato prezzo min. 650,00 / prezzo max. 850,00(Euro/mq)

Box - Valore di locazione prezzo min. 2,8 / prezzo max. 3,7 (Euro/mq x mese)

AGENZIE IMMOBILIARI

Abitazione valore di compravendita prezzo min. 1.300 / prezzo max. 1.800 (Euro/mq)

Box valore di locazione prezzo min. 3,5 / prezzo max. 4,2 (Euro/mq/anno)

9.3 Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A4	103,0	€ 1.600,00	€ 164.800,00
				€ 164.800,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	44,0	€ 800,00	€ 35.200,00
				€ 35.200,00

9.3. 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 € 200.000,00
 - Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 10.000,00
 - Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:
 - Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi di gestione dalla data della perizia - non detratte in quanto il condominio è creditore precedente
- Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 190.000,00

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.

la sottoscritta Arch. Valeria G. Armani 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 li: 24/012/2021

l'Esperto Nominato
arch. Valeria G. Armani



ALLEGATI

- 1) Catasto
- 2) Rilievo fotografico esterni
- 3) Rilievo fotografico interni A3
- 4) Rilievo fotografico interni C6
- 5) Verbale di accesso
- 6) Provenienza
- 7) Condominio
- 8) Pratiche edilizie
- 9) Banca dati valori immobiliari
- 10) Copia Privacy

