

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG 267-2022

Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO: unità immobiliare commerciale in Cesate



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Cesate (MI) Via Piave 64

Categoria: **C1** [negozio]

Dati Catastali: **foglio 9 mappale 933 sub. 66 graffato a mappale 935 sub. 14**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero e non occupato, privo di arredi a parte alcuni complementi di arredo

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 170.000,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione commerciale con area/giardino in proprietà posta al piano terreno, con pertinenziale vano cantina posto al piano S1, di fabbricato condominiale in Viale Piave n. 64 Cesate

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

Comproprietari non esegutati: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] proprietà 1/1 bene personale

Descrizione:

Comune di Cesate

Negozio: Fg.9 Mapp. 933 Sub.66 graffato a Mapp. 935 Sub. 14, Cat C/1, - classe 6 – Consistenza 85 mq – Superficie catastale totale 104 mq - rendita € 2370,54 – VIA PIAVE n. 64 piano: T-S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 16/05/2015 pratica n. mi0416157 in atti dal 16/05/2015 variazione di classamento (n. 236337.1/2015)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/05/2014 Pratica n. MI0224501 in atti dal 16/05/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 38167.1/2014)
- Variazione nel classamento del 28/09/2005 pratica n. mi0644964 in atti dal 28/09/2005 variazione di classamento (n. 110183.1/2005)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/09/2004 Pratica n. MI0612614 in atti dal 28/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 82023.1/2004)

Derivante dai precedenti soppressi: Foglio 9 Particella 933 Subalterno 5; Foglio 9 Particella 933 Subalterno 6; Foglio 9 Particella 933 Subalterno 17; Foglio 9 Particella 933 Subalterno 18; Foglio 9 Particella 935 Subalterno 3

N.B.: Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è stato edificato su terreni riportati al catasto terreni al Fg. 9 mappale 933 di mq 555 e Fg. 9 mappale 935 di mq 2.064, i quali derivano dalla particella 101 di mq 6649 giusto frazionamento del 04.05.2004 prat. N. MI0213328, la quale deriva dall'accorpamento dell'originaria particella 101 di mq 2.570 con le particelle 380 di mq 29, 102 di mq 1.105, 393 di mq 1.220 e del fg.7 particella 67 di mq 1.725.

(si allegano visure precedenti sopresse e visure al catasto terreni sotto C)

1.4. Coerenze dell'unità:

Nota bene:

nel rogito di provenienza è indicato quanto segue:



"l'unità immobiliare trasferita, nella sua consistenza e confini è rappresentata nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A"

Coerenze dell'unità come da scheda da nord:

negozio con area a giardino: altra unità; portico comune mapp. 938; disimpegno e scala comune; altra unità;

cantinato: altra unità.; terrapieno; altra unità; corridoio comune; vano scale comune; altra unità e altra unità.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica e visura storica terreni; elaborato di dimostrazione dei subalterni in atti al NCEU del 28/09/2004, scheda catastale attuale in atti al NCEU del 16.05.2014 e scheda catastale soppressa di impianto)

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

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata è parte di un complesso immobiliare, realizzato negli anni '2000, ubicato in Via Piave, zona residenziale nord di Cesate, tra la via vecchia Comasina e la SP 133.

Area urbanistica:

a traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di villette e piccole palazzine,

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con scarsa presenza, nelle vicinanze, di servizi e negozi per la distribuzione al dettaglio

Principali collegamenti pubblici:

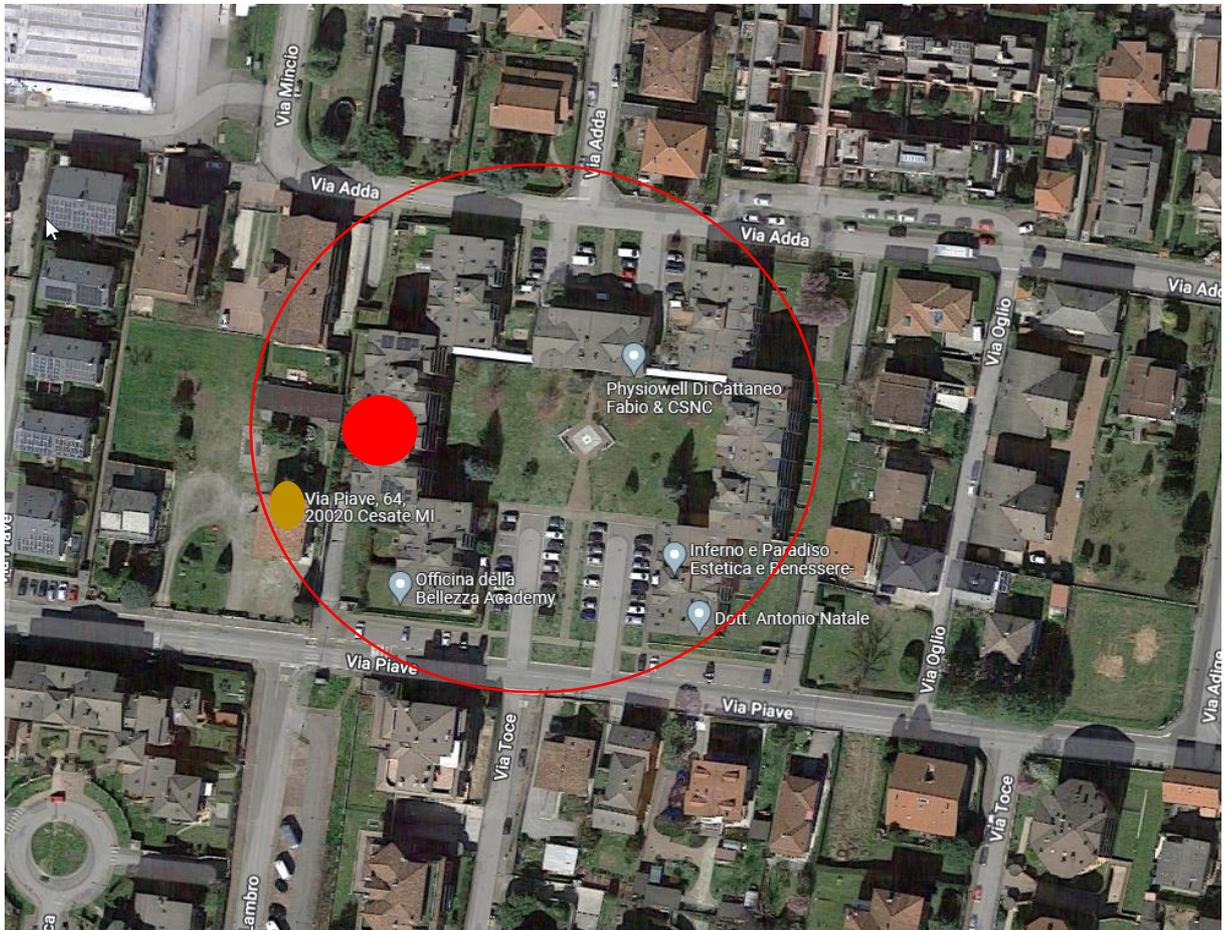
Il Comune di Cesate è dotato di Stazione ferroviaria collegato con Milano con la stazione ferroviaria passanti S1 e S3.

Servizi per il trasporto pubblico intercomunali linee Z114, Z192, Z196.

Servizi offerti dalla zona:

La zona è caratterizzata da una media/bassa densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo prevalentemente medio/civile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.





2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Il complesso di cui è parte il bene staggito, è stato edificato nei primi anni 2000, a seguito di convenzione stipulata con il comune di Cesate.

Trattasi di complesso condominiale a destinazione residenziale con negozi a piano terra, con spazi a verde e box interrati.

Il fabbricato è composto di 4 piani fuori terra, compreso il piano terra oltre al piano interrato: Rivestimenti esterni fabbricato in parte con paramano di colore beige e in parte in intonaco minerale colore giallo; parapetti balconi in ferro preverniciati color verde bottiglia; balconi in cls con fioriere, copertura in solaio soletta mista e tegole in cotto

Dal sommario esame a semplice vista, il complesso si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione buona.

CORPO A- abitazione

L'unità in oggetto è posta al piano terra del fabbricato, con doppia esposizione est-ovest. Alla data del sopralluogo l'unità ad uso commerciale, precedentemente utilizzata a bar-gelateria è risultata composta da un locale negozio con tre luci sul portico di accesso, un locale a preparazione, un antibagno e bagno per portatori di handicap, uno spogliatoio/antibagno e bagno, un disimpegno di uscita verso il retrostante giardino di proprietà. Al piano seminterrato, con accesso da vano scala comune, è presente l'ampio vano cantinato, composto da un disimpegno e due ampi locali cantina. Al sopralluogo l'unità si è presentata libera e non in attività, presenti alcuni complementi di arredo.

Porta di ingresso da atrio comune e di accesso al retrostante cortile/giardino di tipo blindato; vetrine con ingresso su portico con serramenti in metallo con vetro antisfondamento e sopra-luce, con saracinesche elettriche; serramenti sul retro in metallo verniciati verde di sicurezza con grate esterne di sicurezza in ferro; pavimentazioni in



lamparquet posato su esistente (in gres porcellanato) nel locale negozio, in ceramica nel locale retro, antibagni e bagni; pareti tinteggiate nel locale negozio e nel disimpegno di accesso al giardino, in piastrelle di ceramica nel locale preparazione, antibagni e bagni; porte interne in tamburato legno color noce in parte a battente ed in parte interno muro (tipo scrigno); controsoffitti sagomanti con inserimenti impiantistiche nel locale negozio.

Prese acqua lungo la parete ex blocco bar-gelateria e nel locale preparazione.

Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica. Riscaldamento con caloriferi e acqua calda sanitaria autonomi con caldaia a gas esterna, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica. Non è presente impianto gas nel locale negozio (solo per attacco caldaia esterna). Predisposizione di Impianto aria condizionata del tipo a split.

H. interna netta locali da 3.30 mt. circa a 2,70 mt. circa

Sul retro è presente l'area a giardino di pertinenza, con pavimentazioni in piastrelle nella porzione portico e in blocchi da esterno nella porzione area/giardino. Presenti a pavimento grate metalliche di aerazione dal sottostante piano interrato a box e cantine. Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Al piano seminterrato, con accesso da spazi comuni, è presente l'ampio vano cantinato composto da un disimpegno e due locali, con porte in metallo, pavimentazioni in piastrelle di ceramica, pareti in blocchi di cls intonacate, luce elettrica. Presenti tubazioni condominiali a correre

Altezza interna netta locali 3,00 mt circa.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, è risultato dotato di Attestato di Prestazione Energetica, come segue:

Codice identificativo 15076-000021/14; registrato il 05.02.2014 valido sino al 05/02/2024 secondo termini di Legge

Classe energetica E; EP 51,85 kWh/m cubi-anno

(all. A: copia fac simile Ape estratta al Ceer)

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute. Non si è in grado di riferire in merito alla eventuale presenza delle certificazioni impianti ai sensi L. 46/90 e D.M. 37/2008 in relazione all'unità in oggetto. Si ritiene pertanto opportuno prevedere revisione impianti da parte di tecnico abilitato, ai fini anche del rilascio di dichiarazioni di conformità: Verifiche ed eventuali messe a norma di cui si è tenuto conto nella valutazione del bene.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, unitamente al custode nominato, in data 20.10.2022 si recava sul posto e, alla presenza dell'esecutato, procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista, metrico e fotografico.



Il bene al sopralluogo è risultato libero da persone, presenti alcuni complementi di arredo. Precedentemente nell'unità veniva svolta attività di bar/gelateria. Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Alla data della presente ancora in attesa di riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate.

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 19.04.2022, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi, alla data del 25.01.2023, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

All'esecutato, l'unità in oggetto, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in atto "che accetta ed acquista, con il consenso del proprio coniuge Signora [REDACTED] quale bene personale ai sensi dell'articolo 179 Codice Civile", è pervenuto per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in virtù di scrittura privata autenticata notaio [REDACTED] [REDACTED] del 03/03/2005, rep.187041/35859, **trascritta a Milano 2 in data 11/03/2005 ai nn.34305/17174;**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Stralci dal rogito:

"nel complesso immobiliare denominato "I PRATI" sito in Comune di CESATE e precisamente nella palazzina "Condominio B", avente accesso dalla Via Piave 64, la seguente unità immobiliare:- "negozio interno 8, con annessa area pertinenziale adibita a giardino posto al piano terra, costituito da un locale oltre accessori e portico, con annesso vano cantina interno 8 al Piano sotterraneo, collegato da scala interna; il tutto identificato nel Catasto dei Fabbricati come segue.....

L'unità immobiliare trasferita, nella sua consistenza e confini è rappresentata nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

A detta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni L'unità immobiliare di cui sopra fa parte del condominio sito in Comune di Cesate Via Piave 64 ed è soggetta alle norme del regolamento di condominio che, con l'unita tabella millesimale, trovasi allegato all'atto in data 14 ottobre 2004 n. 185831/34980 di repertorio, in autentica Notaio [REDACTED] registrato a Saronno il 25 ottobre 2004 al n. 3044 Serie 1T e trascritto a Milano in data 26 ottobre 2004 con nota n. 153510/80700; inoltre la suddetta unità immobiliare fa parte del realizzando supercondominio che, nella planimetria generale allegata al sopracitato atto in data 14 ottobre 2004 n. 185831/34980 di repertorio, risulta graficamente rappresentato...

La parte acquirente dichiara di essere edotta degli obblighi nascenti, dalla convenzione stipulata con il Comune di CESATE con atto in data 21 novembre 2001 n. 16710/3005 di repertorio, a rogito dottor [REDACTED] debitamente registrato e trascritto a Milano in data 14 dicembre 2001 con nota n. 139304/86392 e dall'atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Cesate, stipulato con atto in data 21 maggio 2002 n. 17230 di repertorio, in autentica dottor [REDACTED] debitamente registrato"

Al quadro D della nota di trascrizione quanto segue:

"LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE EDOTTA DEGLI OBBLIGHI NASCENTI, DALLA CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI CESATE CON ATTO IN DATA 21 NOVEMBRE 2001 N. 16710/3005 DI REPERTORIO, A ROGITO DOTTOR [REDACTED] DEBITAMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO A MILANO IN DATA 14 DICEMBRE 2001 CON NOTA N. 139304/86392 E DALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO A FAVORE DEL COMUNE DI CESATE, STIPULATO CON ATTO IN DATA 21 MAGGIO 2002 N. 17230 DI REPERTORIO, INAUTENTICA DOTTOR [REDACTED] DEBITAMENTE REGISTRATO. L'UNITA' IMMOBILIARE TRASFERITA, NELLA SUA CONSISTENZA E CONFINI E' RAPPRESENTATA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A".

(copia conforme atto reperita presso la Conservatoria dei Registri + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)



4.2. proprietà al ventennio

- Alla società [REDACTED] gli immobili (su cui la stessa ebbe ad edificare il compendio di cui è parte l'unità in oggetto), identificati al catasto Terreni Fl.7 p.lla 67, Fl.9 p.lla 101, p.lla 102, p.lla 380 e p.lla 393 sono pervenuti per acquisto dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in virtù di scrittura privata autenticata notaio [REDACTED] del 05/06/2002, rep. 17263, **trascritta a Milano 2 il 11/06/2002 ai nn.72090/42116;**

- Alla società [REDACTED] quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

a) quanto al Fl.7 p.lla 67

scrittura privata autenticata notaio [REDACTED] del 08/05/2002, rep. 17209, **trascritta a Milano 2 il 10/05/2002 ai nn.57476/34109** con la quale riceve l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.7 p.lla 67 da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];

a1) a [REDACTED] e [REDACTED] quanto sopra e' pervenuto per successione legale di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], con denuncia di successione trascritta a Milano 2 il 13/03/2001 ai nn.22864/15896 e relativa accettazione tacita di eredità giusta scrittura privata autenticata per notar [REDACTED] del 08/05/2002, rep. 17209, **trascritta a Milano 2 il 10/05/2002 ai nn.57475/34108**

b) quanto al Fl.9 p.lla 101 e p.lla 380

- scrittura privata autenticata notaio [REDACTED] del 20/02/2002, rep. 16904, **trascritta a Milano 2 il 01/03/2002 ai nn.26188/16126** con la quale la suindicata società acquista gli immobili riportati al catasto Terreni Fl.9 p.lla 101 e p.lla 380 dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Al quadro D della nota di trascrizione quanto segue:

"LA SOCIETA' [REDACTED] SI E' DICHIARATA EDOTTA CHE PER L'EDIFICAZIONE DELL'AREA ACQUISTATA E DI ALTRE AREE, IN PARTE GIA' DI SUA PROPRIETA' ED IN PARTE DI PROPRIETA' DI TERZI, E' STATA STIPULATA COL COMUNE DI CESATE - CON ATTO PER NOTAR [REDACTED] DI [REDACTED] IN DATA 21 NOVEMBRE 2001 REP. N. 16710/3005 (REGISTRATO A DESIO 2 IL 6 DICEMBRE 2001 AL N. 5611 SERIE 1 E TRASCRITTO A MILANO 2 IN DATA 14 DICEMBRE 2001 AI NN. 139304/86392) - CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO N. 20 - COMPARTO VIA PIAVE - VIA ADDA IN CONFORMITA' AL PROGRAMMA INTEGRATO DI CUI ALLA L.R. N. 9/99, APPROVATO MEDIANTE VARIANTE A PROCEDURA SEMPLIFICATA EX ART. 2 SECONDO COMMA LETTERA E) DELLA L.R. N. 23/97"

c) quanto al Fl.9 p.lla 102

- scrittura privata autenticata notaio [REDACTED] del 16/05/2001, rep. 16340, **trascritta a Milano 2 il 24/05/2001 ai nn.52771/34545** con la quale la suindicata società acquista l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.9 p.lla 102 da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] da [REDACTED] nata a [REDACTED] il 2 [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

d) Quanto al Fl.9 p.lla 393

- scrittura privata autenticata notaio [REDACTED] del 16/05/2001, rep. 16340, **trascritta a Milano 2 il 24/05/2001 ai nn.52770/34544** con la quale la suindicata società acquista l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.9 p.lla 393 da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

(note di trascrizioni estratta dalla scrivente, **all. B1 - Provenienze**)



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 19.04.2022, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1 - Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi, alla data del 25.01.2023, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Convenzione stipulata col comune di Cesate - con atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 21 novembre 2001 rep. n. 16710/3005 e trascritto a Milano 2 in data 14 dicembre 2001 ai nn. 139304/86392 - convenzione per l'attuazione del programma integrato di intervento n. 20 – comparto via Piave - via Adda in conformità al programma integrato di cui alla l.r. n. 9/99, approvato mediante variante a procedura semplificata ex art. 2 secondo comma lettera e) della l.r. n. 23/97"

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario **iscritta a Milano 2 il 11/03/2005 ai nn.34306/7793** atto notarile pubblico per notar [REDACTED] [REDACTED] del 03/03/2005, rep.187042/35860, per EURO [REDACTED] a garanzia di EURO [REDACTED] contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.
- **Pignoramenti**
Pignoramento **trascritto a Milano 2 il 18/03/2022 ai nn.36328/24541** emesso dal Tribunale di MILANO e notificato il 25/02/2022 contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.
- **Altre trascrizioni**
/
Eventuali note/osservazioni: nessuna
- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**
La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi alla data del 25.01.2023 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento, ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi - sintetici e note estratte dalla scrivente, **all. N.B-Ispezione ipotecaria**)



6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto fa parte di Condominio e di Supercondominio. La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio e del supercondominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale e supercondominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), eventuale presenza del CPI/Scia (rinnovo periodico conformità antincendi), eventuale presenza del CIS, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale e altre indicazioni

Alla data della presente, nonostante solleciti, ancora in attesa di riscontro. Con riserva di integrazione qualora si ricevesse riscontro dall'amministratore

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

Si rimanda al rogito di provenienza

6.3. accessibilità dell'immobile ai diversamente abili

Si – si richiama quanto dichiarato nell'ultima pratica edilizia presentata per l'unità (punto 7- verifiche edilizie/catastali)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato, da vigente PGT del Comune di Cesate, in Ambito 3 residenziale saturo ad alta densità, con destinazione produttivo non ammessa.

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a presentare istanza accesso atti presso gli uffici edilizia preposti del Comune di Cesate, per la visione delle pratiche di edificazione del fabbricato, eventuale rilascio agibilità, nonché per le successive modifiche per l'unità.

Gli uffici hanno rinvenuto quanto segue:

- o Concessione Edilizia, vista l'istanza presentata dalla ██████████ in data 29.03.2002 prot. 5483 più integrazioni, rilasciata in data 18.05.2002 pratica Edilizia N. 08/02 per l'edificazione di n. 7 palazzine di civile abitazione con annessi negozi, e successivamente volturata alla società ██████████.
- o Denuncia di Inizio Attività (ai sensi art. 4.3. legge regionale n. 22/1999) presentata in data 07.08.2004 prot. 13001 D.l.A. 81/04, per variante essenziale alla Concessione 08/02, varianti in corso d'opera per diverse distribuzioni interne nelle unità e al piano sotterraneo.
Con Dichiarazione di Fine Lavori – Certificazione di collaudo finale protocollata in data 25.01.2005 prot. 1279.
- Presa d'Atto di agibilità, a seguito di formazione di silenzio-assenso, rilasciata dal



Comune di Cesate, con determinazione n. 212 del 22.04.2008.

Successivamente per l'unità in oggetto:

- o Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato all'esecutato in data 10.06.2014 prot. 0008139 N. 06/14, per la realizzazione di opere eseguita in assenza di titolo, consistenti in realizzazione di tavolati interni a piano terra e piano seminterrato, rimozione scala a chiocciola di collegamento tra piano terra e piano seminterrato.

Si riporta inoltre che in atti è presente Rilascio con esito positivo visita tecnica Ufficio prevenzione incendi del 29.04.2021

(pratiche citate con stralci grafici significativi **all. sotto C- Pratiche edilizie**)

7.2. – 7.3 Conformità edilizia – urbanistica - Catastale:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima pratica edilizia e relativi tipi grafici (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'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:

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima).

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
negozio piano terra	sup. lorda di pavimento	91,00	100%	91,00
area portico	sup. lorda di pavimento	19,00	15%	2,85
area/giardino di proprietà	sup. lorda di pavimento	88,00	10%	8,80
cantina	sup. lorda di pavimento	45,00	30%	13,50
TOTALE		243,00		116,15
			arrotondati	116,00

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:



La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità o meno edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2022 – Cesate – intero centro urbano

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo o
C/1	116,00	€ 1.550,00	€ 179.800,00
			€ 179.800,00

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 UNICO

- Valore € 179.800,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 8.990,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: alla data della presenze non ricevute

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

€ 170.810,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 170.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO 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 forfetario 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

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore 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 forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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

Con osservanza
Milano, 30.01.20232

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:



Allegato A –, informazioni condominiali

- copia fac simile Ape estratta al Ceer

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi senza restrizioni + note

Allegato B1 - provenienze

Copia conforme Atto di provenienza reperita dalla scrivente, note di trascrizioni precedenti titoli

Allegato C

- Visure storiche attuali e soppresse, visure catasto terreni, elaborato di dimostrazione dei subalterni, scheda catastale attuale e soppressa ed estratto di mappa;

- pratiche edilizie citate stralci grafici significativi.

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

