

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

Ruolo Generale n°. 1089/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa L.C. Stella

Custode giudiziario: Avv. Davide Breseghello

Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati

RELAZIONE DI STIMA

Cernusco sul Naviglio, Via G. Stampa n.°3

Appartamento con cantina al Foglio 22, mapp. 153, sub. 40



INDICE SINTETICO

- **Dati catastali:**

Lotto unico:

Appartamento con cantina in Cernusco sul Naviglio, Via G. Stampa n.°3

Categoria: A/3, appartamento al piano 3°-S1, Foglio 22, mapp. 153, sub. 40

- **Stato occupativo:**

Al sopralluogo l'immobile risulta libero (occupato dai debitori).

- **Contratti di locazione in essere:**

Nessuno

- **Proprietari:**

- **Consistenza (superficie lorda):**

Lotto unico: mq. 114 (appartamento 110 mq, cantina 4 mq.)

- **Prezzo di base d'asta al netto delle decurtazioni:**

Immobile libero: € 290.000.

L'edificio non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, pertanto non rientra nell'ambito di applicabilità dell' art. 1 comma 376 della L. 178/2020.

LOTTO unico:

Appartamento con cantina sito al piano terzo: Foglio 22, mapp. 153, sub. 40

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

1.1. Descrizione del bene:

In Comune di Cernusco sul Naviglio, Via G. Stampa n.° 3, appartamento sito al piano terzo composto da un soggiorno doppio con balcone, uno studio, una cucina con balcone, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio. Di pertinenza vi è una cantina al piano interrato.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del condominio in ragione di 29,55 millesimi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero della proprietà superficaria dell'immobile di

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue: (vedi allegato Visura catastale storica per immobile)

Intestato: ' (

Dati identificativi: **Foglio 22, part. 153, sub. 40**

Dati di classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, sup. catastale totale 116 mq., rendita €. 795,34

Indirizzo: Via Gaspara Stampa n.°3, Piano 3-S1

Dati derivanti da: Variazione del 9/11/2015

1.4. Confini:

Da nord e in senso orario:

dell'appartamento: cortile comune, altra proprietà, ballatoio comune, cortile comune su due lati;

della cantina: passaggio comune, portico comune, cantina al sub. 41, corridoio comune.

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

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona:

L'immobile si trova nel Comune di Cernusco sul Naviglio, in particolare nella zona semiperiferica a nord est del paese con destinazione principale a residenza e verde pubblico.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: grande presenza di verde pubblico e privato.

Principali collegamenti pubblici: pochi.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (vedi allegato Fotografie)

L'appartamento è parte di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra con il piano terra seminterrato.

Caratteristiche dell'edificio:

- struttura in cemento armato e mattoni;
- facciate: rivestimento in mattoni a vista e intonaco da esterno colore ocra;
- tetto a due falde con copertura in tegole in laterizio;

- scale interne a rampe parallele e ascensore ai piani;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

L'appartamento, posto al terzo piano, è composto da un soggiorno doppio con balcone, una cucina con balcone, due camere da letto, due bagni, uno studio e un ripostiglio. Di pertinenza una cantina al piano interrato.

Si segnala che l'appartamento e la cantina risultano in buono stato di manutenzione e conservazione; (*vedi allegato Fotografie*)

Appartamento:

- l'appartamento è dotato di esposizione su tre lati,
- le pareti sono normalmente tinteggiate nei locali, sono ricoperte in ceramica nei bagni e nella cucina fino ad un'altezza di 150 cm;
- i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato e ceramica nella sala, nei bagni e in cucina; in parquet di legno nelle camere e nello studio;
- gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio;
- la porta d'accesso è in legno blindata;
- le porte interne sono in legno;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, funzionante;
- l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo a caloriferi, con caldaia esterna a gas metano posizionata sul balcone;
- l'acqua calda sanitaria è autonoma con caldaia esterna a gas metano;
- un bagno è attrezzato con un lavello, un wc, un bidet e la doccia; il secondo bagno è attrezzato con un lavello, un bidet, un wc e una vasca a sedere;
- l'impianto di condizionamento è presente solo nel soggiorno;
- altezza dei locali: cm. 270;
- la cantina al piano interrato è contrassegnata con il n.°16,
- le condizioni generali di manutenzione e conservazioni sono buone

2.4 Breve descrizione della zona:

Zona semiperiferica a destinazione residenziale a nord est di Cernusco sul Naviglio, nelle vicinanze delle Cascine Agricole Cascina Viscontina e Cascina Imperiale.

2.5 Certificazioni energetiche :

Da controllo del 24/07/2024 sul portale CENED non è stata trovata nessuna pratica riferita all'appartamento oggetto di pignoramento.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti:

Non si ha notizia dell'Attestato di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento.

2.7 Certificazioni di idoneità statica:

Non si ha notizia del Certificato di Idoneità Statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 6 settembre 2024, in presenza del custode giudiziario, Avvocato Davide Breseghella, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile in presenza si è rinvenuto che l'immobile risulta occupato dai debitori, pertanto verrà indicato come libero.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Non risulta nessun Contratto di locazione in essere.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietari:

Provenienza: agli esecutati la quota pari a ½ di proprietà superficaria, in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile pignorato è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del numero di repertorio trascritto
); (vedi allegato Atto di provenienza).

4.2 Precedenti proprietari al ventennio:

- in base ai titoli urbanistici più avanti indicati, su detta area la Società Cooperativa di Abitazione a Responsabilità Limitata ha costruito un fabbricato di abitazioni, cantine, box e posti auto.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Dalle Ispezioni ipotecarie depositate in atti, implementate dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister, Agenzia delle Entrate Milano, ispezione ipotecaria per immobile alla data del 26 settembre 2024 (vedi in allegato Ispezione Ipotecaria) si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna

Misure Penali: nessuna

Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nessuna

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

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario iscritta a Milano 2 in data 27/08/2007 ai nn° 135292/36778 a favore di
() contro ()

Ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) iscritta a Milano 2 in data 28/11/2012 ai nn° 116802/19911 a favore di () A. c. fisc.
() contro ()

Ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) iscritta a Milano 2 in data 3/04/2015 ai nn° 30631/4996 a favore di ()
contro ()

Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 12/12/2023 ai nn° 167590/117582 a favore di
contro ()

- ##### 5.3 Eventuali osservazioni:
- si segnala l'atto di compravendita del 16/04/2013 numero di repertorio 23868/13444 Notaio De Cicco Alessandro sede Pioltello trascritto il 15/05/2013 nn. 44906/30926 a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio contro Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare sede Milano cod. fisc. 80101970152 avente ad oggetto la quota dell'intero in nuda proprietà del terreno in Cernusco sul Naviglio Foglio 22, mappale 153 unitamente ad altri immobili.

6 CONDOMINIO

L'immobile costituisce Condominio; questo è amministrato da Amministrazione D.B. S.a.s. di Bonaldo TLP & C., Via Vittorio Veneto 26/1 a Vignate.

6.1 Spese di gestione condominiale:

L'importo annuo delle spese di gestione e di manutenzione per l'anno 2024 (preventivo) ammontano a €. 1.602 circa.

Totale spese condominiali indicative nel biennio: €. 1.602 x 2= **€. 3.204.**

L'Assemblea del 7 marzo 2024 ha deliberato di provvedere alla manutenzione delle due coperture condominiali (sostituzione totale dei colmi, ricorso tegole e sostituzione di alcune (circa il 20%), ripasso di tutte le scossaline mediante sigillatura, posa castelletto, rifacimento guaine gronda e lastrico solare (circa il 25% per ciascuna copertura). E' in corso la stesura di un preventivo per fronteggiare la spesa indicata.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Da dichiarazione dell'Amministrazione non sono in corso, alla data del 10 settembre 2024, procedimenti giudiziari azionati dal condominio.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Data la natura dell'accesso al Condominio (al piano primo seminterrato con scale non attrezzate), delle misure e della disposizione interna del bagno, l'immobile non risulta accessibile alle persone diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Cernusco sul Naviglio:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare qui descritta è stato costruito in forza di:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Cernusco sul Naviglio in data 25 maggio 1994 n.41/94, la cooperativa La Comune Due ha costruito in Via G. Stampa n. 1 e n. 3, sul mappale 153 due edifici composti da piano terreno, piano primo, piano secondo e piano terzo , con annessi cantine, box e posti auto;
- detti fabbricati sono stati denunciati in forza di tipo mappale N. 34513, approvato dall'UTE di Milano in data 4 agosto 1995;
- ai fini dell'accatastamento degli alloggi e dei relativi accessori è stato presentato elaborato planimetrico all'UTE di Milano in data 3 maggio 1996 n.123548;
- in data 27 aprile 1996 sono state ultimate le opere come da Comunicazione di fine lavori inviata al Sindaco del Comune di Cernusco sul Naviglio in data 9 maggio 1996;
- in data 21 maggio 1996 è stata richiesta al Comune di Cernusco sul Naviglio la licenza di abitabilità; ma di quest'ultima non vi è il rilascio che deve comunque ritenersi ottenuta per formazione del silenzio assenso;

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie presentate.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale allegata. (vedi in allegato *Planimetria catastale*)

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato alla data del sopralluogo dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
appartamento	mq.	104,0	100%	104,0
balconi	mq.	6,0	25%	1,5
cantina	mq.	4,0	25%	1,0
		114,0		106,5

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta 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: (vedi allegato Agenzia delle Entrate, quotazioni immobiliari)

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari , Periodo: 2° semestre 2023, Comune: Cernusco sul Naviglio, Zona: Centro, Adua, da Vinci, Molinetto, destinazione : residenziale; tipologia: abitazioni civili, stato conservativo normale : Valore di mercato da € 2.200 a € 3.200 al mq.
- Valori relativi al Borsino Immobiliare, Banca dati delle quotazioni immobiliari , Periodo: settembre 2024, Comune: Cernusco sul Naviglio, Zona: semiperiferica, destinazione : residenziale; tipologia: abitazioni in stabili di fascia media, Valore di mercato da € 2.100 a € 2.910 al mq.
- Valori relativi alle maggiori Agenzie Immobiliari della Zona riferito ad immobili simili per tipologia e stato di conservazione: valore al mq. Da € 2.600 a € 3.000.

Ritengo di assegnare il valore commerciale di **€ 2.900** al mq. per l'immobile qui descritto.

9.3 Valutazione Lotto unico:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq.	Valore Complessivo
appartamento con cantina	A3	106,50	€ 2.900,00	€ 308.850,00
				€ 308.850,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Decurtazione per bonifica da rifiuti urbani: nessuno.

Sono indicate inoltre le eventuali spese condominiali insolte nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. Att. c.p.c. precedente alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

Valore Lotto unico:

	€
valore complessivo	308.850
riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	15.443
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	0
spese per bonifica da eventuali rifiuti	0
eventuali spese condominiali insolte nel biennio – indicative	3.204
totale prezzo base d'asta	290.204

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : libero € 290.204

arrotondato a € **290.000.**

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 dal perito , essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile è pignorato per l'intero.

La sottoscritta Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di inviargli copia al Creditore Procedente a mezzo e-mail e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi.

Milano 1 ottobre 2024

Arch. Maria Luisa Marzorati

ALLEGATI:

1. Visura storica catastale dell'immobile
2. Atto di provenienza
3. Estratto di Mappa, scala 1:2.000
4. Planimetria catastale, scala 1: 200
5. Ispezione ipotecaria per immobile al 26 settembre 2024
6. Spese condominiali
7. Verbale dell'Assemblea condominiale del 7/03/2024
8. Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
9. Fotografie dell'esterno e dell'interno alla data del sopralluogo (6 settembre 2024)
10. Copia Privacy dell'elaborato di stima

