

## Tribunale di Milano

# PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 224/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Laura Cesira Stella**  
Custode: **avv. Pancrazio Timpano**

## RELAZIONE DI STIMA

# LOTTO UNICO: unità immobiliare in Gessate (MI)

## Via Antonio Gramsci, 10 A



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in: Gessate (MI) via Antonio Gramsci n. 10 A

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 6, particella 464 graffata con la particella 469, subalterno 2

#### Corpo B

Beni in: Pozzo d'Adda (MI) via Gramsci n. 10 A

Categoria: C6 [garage]

Dati Catastali: foglio 6, particella 464, subalterno 11

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Corpo B: al sopralluogo occupato dagli esecutati

### Contratti di locazione in essere

No

### Convenzione

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà: € 259.500,00

## SOMMARIO

INDICE SINTETICO .....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI .....	5
3. STATO OCCUPATIVO .....	7
4. PROVENIENZA .....	7
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	8
6. CONDOMINIO .....	8
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE .....	9
8. CONSISTENZA .....	10
9. STIMA .....	11
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	13
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	13
12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	13
13. ALLEGATI .....	13

## LOTTO 001

(Appartamento + box)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Gessate (MI) via Antonio Gramsci n. 10A appartamento ad uso abitazione posto al piano terra e seminterrato composto al piano terra da quattro locali, cucina, disimpegno, doppi servizi con annesso giardino esclusivo; ampio vano cantina con intercapedine e lavanderia con intercapedine al piano seminterrato collegati da scala interna.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato****1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Gessate (MI) come segue: (all. 1)**

Intestati:

dati identificativi: **foglio 6 part. 464 graffata part. 467 sub. 2**

dati classamento: Categoria A2, Classe 4, consistenza vani 7.5, Superficie catastale totale 159,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 146,00 mq., rendita € 813,42.

Indirizzo: Via Antonio Gramsci n. 10A.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 01/01/2015 Pratica n. MI0001721 in atti dal 01/01/2015 variazione di classamento (n. 1444.1/2015);
- Variazione del 18/11/1999 in atti dal 18/11/1999 // -00/00/00// P.TA &&000000&& (n. 390824.1/1999)
- Costituzione del 19/01/1998 in atti dal 19/01/1998 (n. 260209.1/1998).

Nota

Nella visura catastale è indicato erroneamente il piano primo invece che il piano seminterrato.

**1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)**

Dell'appartamento: a nord appartamento mappale 464/3, vano scala comune mappale 464/1, mappale 463 cortile comune; ad est vano scala comune mappale 464/1, mappale 469 area di pertinenza; a sud mappale 469 giardino di pertinenza; ad ovest mappale 469 giardino di pertinenza.

Della cantina: a nord cantinola mappale 464/6, vano scala comune mappale 464/1, box

mappale 464/12; ad est vano scala comune mappale 464/1, box mappale 464/1, box mappale 464/12, box mappale 464/11 di pertinenza; ad ovest mappale 469 di pertinenza. De giardino: a nord giardino mappale 466, appartamento mappale 464/3, mappale 464/3 comune; ad est appartamento mappale 464/2 di pertinenza, mappale 463 comune; a sud mappale 463 comune; ad ovest via Gramsci.

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

**Nessuna**

**CORPO: B**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Gessate (MI) via Antonio Gramsci n. 10A, box al piano seminterrato collegato all'appartamento.

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**



**1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Gessate (MI) come segue: (all.2)**

Intestati:



dati identificativi: foglio 6 part. 464 sub. 11

dati classamento: Categorìa C/6, Classe 3, consistenza 23 mq., Superficie catastale 27,00 mq, rendita € 41,57.

Indirizzo: Via Antonio Gramsci n. 10A.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 01/01/2015 Pratica n. MI0001721 in atti dal 01/01/2015 variazione di classamento (n. 1444.1/2015);
- Variazione del 18/11/1999 in atti dal 18/11/1999 // -00/00/00// P.TA &000000&& (n. 390824.1/1999)
- Costituzione del 19/01/1998 in atti dal 19/01/1998 (n. 260209.1/1998).

**1.4 Coerenze (come da atto di acquisto)**

Del box: a nord box mappale 462/12; ad est corsello comune box mappale 463; a sud mappale 469 di pertinenza, ad ovest cantina mappale 464/2 di pertinenza.

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

**nota di trascrizione****Nessuna****2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Gessate (MI)

Fascia/zona: Centro

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: il collegamento con i mezzi pubblici è garantito dalla linea verde della metropolitana fermata Gessate e dalle linee Z312 e Z314.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: autostrada A4, A51, E64 e SP 103, SP 14.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Unità immobiliare ad uso residenziale inserita in un complesso di recente costruzione. Le unità abitative sono inserite all'interno di un giardino condominiale piantumato che garantisce al contesto tranquillità.

L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato, avviene direttamente da via Antonio Gramsci.

L'esposizione dell'immobile è su tre fronti, verso il cortile interno e il giardino.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falda, in buono stato manutentivo.

Le facciate sono intonacate e presentano finiture molto semplici, sono in buone condizioni di manutenzione.

Il vano scala e l'atrio d'ingresso, sono in buone condizioni, non è presente l'ascensore.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e mattoni a vista;
- accesso: cancello in ferro di colore verde;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali esterne: Buone;

**2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)**

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da soggiorno doppio, cucina abitabile, tre camere, due bagni, giardino su tre lati in uso esclusivo, ubicata al piano terra collegata da una scala interna al vano cantina e lavanderia, dal locale cantina si accede al box.

L'esposizione dell'immobile è su tre fronti, verso il cortile interno e il giardino.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falde, in buono stato manutentivo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia di tipo C è installata in lavanderia.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono buone, le finiture interne

discrete e in buone condizioni di manutenzione.

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

## CORPO A:

## Appartamento (all.4):

- esposizione: tripla;
  - pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella cucina;
  - pavimenti: in ceramica in tutti gli ambienti, parquet nelle camere;
  - infissi esterni: in legno con vetro camera;
  - sistema di oscuramento: persiane in legno, zanzariere e cancelli antintrusione;
  - porta d'accesso: in legno;
  - porte interne: in legno a battente;
  - scala interna: a rampa singola in marmo;
  - impianto citofonico: presente;
  - impianto elettrico: sottotraccia;
  - impianto idrico: sottotraccia;
  - impianto termico: autonomo con caldaia a gas ubicata nella lavanderia;
  - acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas installata nella lavanderia;
  - servizi igienici: bagno padronale attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca; il secondo bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
  - impianto di condizionamento: presente;
  - condizioni generali dell'immobile: buone.

## Cantina e lavanderia:

- porta d'accesso: pvc;
  - pavimento: ceramica;
  - pareti e plafone: intonacato.

## CORPO B

### Box (all.5):

- pareti: intonaco
  - pavimenti: battuto di cemento.
  - porta d'accesso: Basculante in alluminio elettrica e porta rei per accedere al locale cantina.
  - condizioni: in ordine.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Gessate in posizione centrale, la zona ha caratteristiche prettamente residenziali.

## 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica valida, come da interrogazione del catasto energetico lombardo in data 09/01/2023.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 27/01/2023 con il custode giudiziario, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni.

Si rimanda alla relazione del custode.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione (all.6)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 30/12/2022.

## 4 PROVENIENZA

In forza atto di acquisto in autentica Notaio Dott. Caputo Nicola in data 19/05/1994 rep nn. 111589, trascritto a Milano 2 in data 15/06/1994 ai nn. 53292/32572.

4.

### Osservazioni

Nell'atto di acquisto l'appartamento è descritto in maniera errata: "appartamento al piano terra, costituito da quattro locali, cucina, disimpegno, doppi servizi igienici, **terrazzo, sottotetto con terrazzo**, accessibile con scala interna;" sicuramente dovuto ad un refuso.

(all.7)

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Sergio Bruno Notaio in Cassano d'Adda (MI) alla data del 05/04/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla 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 20/02/2023 si evince (all.8):

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstitie**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Pignoramenti**



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, 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, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuale presenza del CIS, eventuale presenza certificato Abitabilità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'immobile "Condominio Aurora" è amministrato dallo Studio Franco Zambon con sede in Gorgonzola (MI), che ha fornito le informazioni che seguono (all.9)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 92,30

#### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.500,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.200,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: Non vi sono cause in corso.

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

Nessuno

#### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile.

### 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Gessate (MI) in Ambiti Residenziali, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

#### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.10):

- Pratica Edilizia n. 104/1991 - Concessione Edilizia n. 98 del 26/11/1991
- Pratica Edilizia n. 35/1992 – Concessione Edilizia in variante n. 56 del 15/07/1992
- Pratica Edilizia n. /1993 – Concessione Edilizia in variante n. 2 del 19/01/1993
- Pratica Edilizia n. 54/1993 - Concessione Edilizia in variante n. 77 del 07/09/1993
- Agibilità rilasciata in data 26/01/1994 non presente nel fascicolo digitale

N.B: ultimamente gli uffici hanno iniziato una operazione di scansione delle pratiche edilizie presenti nei loro archivi e per tali pratiche non è consentito la visione cartacea sul posto. La scrivente pertanto non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rivenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi.

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo L'appartamento risultava conforme alle tavole allegate alla concessione edilizia e alla planimetria catastale ad eccezione di una casetta per ricovero attrezzi da giardino posizionato nel giardino.

Sono sanabili mediante:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

Costi stimati:

Cila in Sanatoria: sanzione € 1.000,00 fisse + diritti di segreteria

(A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria, il compenso del professionista e varie al momento non quantificabili).

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 15/12/1993 ad eccezione di una casetta per ricovero attrezzi da giardino posizionato nel giardino.

Sono regolarizzabili mediante:

Aggiornamento scheda catastale

Costi stimati:

€ 700,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa 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	Superficie londa	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	Mq.	117,92	100%	117,92
Cantina	Mq.	66,36	25%	16,59
Portico	Mq.	39,90	30%	11,97
Giardino	Mq.	128,60	10%	12,86
<b>Totali</b>		<b>352,78</b>		<b>159,34</b>

Destinazione	U.M	Superficie londa	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Box	Mq.	27,00	100%	27,00
<b>Totali</b>		<b>27,00</b>		<b>27,00</b>

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

## 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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
  - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022;
  - Consultazione valori immobiliari dichiarati, a cura dell'Agenzia delle Entrate (febbraio 2022 - agosto 2022)
  - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2022.

**Agenzia delle Entrate** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 –  
zona D1 – Centro

Quotazioni:

Abitazioni civili normale da € 1.350,00 a € 1.700,00 (Euro/mq)

Box da € 650,00 a € 1.050,00 (Euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: aprile 2023

Comune: Gessate

Fascia/Zona: Centro

Valore mercato prezzo min. 1.322,00 / prezzo max. 1.734,00 (Euro/mq)

Box prezzo min. 805,00 / prezzo max. 1.096,00 (Euro/mq)

**TeMA Milano**

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Gessate

Zona: Centro

Valore di compravendita prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 1.900,00 (Euro/mq)

Box prezzo min. 16.000,00 / prezzo max. 18.000,00 (Euro)

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A2	159,3	€ 1.600,00	€ 254.944,00

arrotondato **€ 255.000,00**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	27,0	a corpo	€ 22.000,00

**€ 22.000,00**

### 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

- **VALORE LOTTO 001** € 277.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 13.850,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 1.700,00
- Spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: -€ 2.200,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 259.250,00  
arrotondato **€ 259.500,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: € 0,00  
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

Non ricorre il caso.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Nunzia Cacciola 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: 07/04/2023

l'Esperto Nominato

Arch. Nunzia Cacciola

10 APRILE 2023