

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1152-2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cormano (MI) via XXIV Maggio n. 105



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

-APPARTAMENTO

Bene in **CORMANO (MI)**, via XXIV Maggio n. 105

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 6, particella 31, subalterno 13

-CANTINA

Bene in **CORMANO (MI)**, via XXIV Maggio n. 105

Categoria: C2 [Cantina]

Dati Catastali: foglio 6, particella 31, subalterno 714

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato solo in data 16/09/2024 a causa dell'indisponibilità del debitore è stato possibile visionare l'appartamento anche alla presenza del Custode nominato avv. che si è dichiarato amico del Conduttore e si è potuto effettuare il rilievo dell'appartamento e produrre la documentazione fotografica ed individuare la cantina staggita.

Si è potuto riscontrare all'interno dell'appartamento tra camera e soggiorno la presenza di numero sette posti letto oltre un divano

Contratti di locazione in essere

SI

L'Agenzia Delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 2 ha fornito la seguente interrogazione del contratto in essere e più precisamente:

*"001 RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12) - Ufficio territoriale di MILANO 2 - Codice Identificativo del contratto TNM22T003331000OF In data 16/03/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 22031615530724370 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da e trasmessa da Il contratto è stato registrato il 16/03/2022 al n. 003331-serie 3T e codice identificativo TNM22T003331000OF. DATI DEL CONTRATTO (importi in euro) Identificativo assegnato dal richiedente:- **Durata dal 09/03/2022 al 08/03/2026** - Data di stipula 09/03/2022- Importo del canone € **2.400,00** n. pagine 4 n. copie 2*

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo Si è scelto di non allegare il contratto.

Non e' presente alcun file allegato".

Su mia apposta richiesta di avere copia di tale contratto l'Agenzia delle Entrate in data 20 giugno 2024 ha comunicato che in "relazione a quanto in oggetto le abbiamo inviato solo la ricevuta di registrazione in quanto il testo dell'atto non è stato allegato alla registrazione telematica, pertanto l'ufficio non dispone di altra documentazione. Il contratto comunque fa riferimento all'immobile in questione".

Il giorno del sopralluogo (16/09/2024) ci è stato fornito tale contratto da un consigliere del condominio tale contratto altresì ricevuto su apposita richiesta in data odierna dal conduttore sig. residente a Roma



La durata di tale contratto è di anni 4 (dal 09/03/2022 all'08/03/2026) e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi che il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge 09/12/1998 n. 431 da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 85.000,00

da occupato: € 68.000,00



LOTTO 001

APPARTAMENTO e CANTINA

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

-APPARTAMENTO

In **COMUNE DI CORMANO (MI)**, via **XXIV MAGGIO n. 105**: appartamento ad uso abitazione posto al **piano terzo** composto da un corridoio/disimpegno, un soggiorno e un cucinino, una camera, un bagno oltre ad un balcone a livello.

-CANTINA

In **COMUNE DI CORMANO (MI)**, via **XXIV MAGGIO n. 105**: un vano ad uso cantina posto al piano cantinato.

(Allegato n. 1: Cartografia)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/1 per il diritto di PROPRIETÀ di**

A favore di per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1

Comproprietari

Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cormano (MI) come segue:

Intestati:

..... - Proprietà 1/1

-APPARTAMENTO

dati identificativi: **fg. 6 part. 31 sub. 13**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale: Totale 63 mq;
Totale escluse aree scoperte: 61 mq, Rendita € 325,37

Indirizzo: VIA XXIV MAGGIO n. 105 Piano 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.



-CANTINA

dati identificativi: **fg. 6 part. 31 sub. 714**

dati classamento: categoria **C/2**, classe 3, consistenza 3 mq, sup. catastale: 4 mq, rendita catastale € 5,58.

Indirizzo: VIA XXIV MAGGIO n. 105 Piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dalla dichiarazione (d.m. 701/94)

Coerenze

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune, altro appartamento di proprietà di terzi, scala e pianerotolo comuni da cui si accede e a chiusura cortile comune

- della cantina al piano cantinato: proprietà di terzi, cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra cantina di terzi a chiusura.

VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

Del sub. 714 (cantina)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2009 Pratica n. MI0701448 in atti dal 17/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 138419.1/2009)

(Allegato n. 2: Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa)

- **Si producono i certificati dell'esecutato:**

Si segnala che in base al **Certificato di Residenza Storico** rilasciato dal Comune di Cormano l'Ufficiale di Anagrafe in data 22/05/2024 in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente certifica *"la storia della residenza in questo comune di iscritto in APR il 01/09/2003 per immigrazione da MANFREDONIA (FG) Pratica Numero 319: residente in via CARAVAGGIO 4; residente in via 24 MAGGIO 105 dal 26/02/2007; residente in via a oggi"*

Si segnala che in base all'**Estratto Per Riassunto dell'atto di Matrimonio** rilasciato dal Comune di Cormano in data 22/05/2024 risulta che *" il giorno 18 del mese di maggio dell'anno 2008 alle ore 11.00 hanno contratto matrimonio in MANFREDONIA (FG)). ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni"*.



(Allegato n. 3: Certificati dell'esecutato)

1.4. 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 **CORMANO (MI) via XXIV MAGGIO n. 105**

Fascia/zona: semiperiferica e posta in frazione Ospitaletto del Comune di Cormano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: sufficientemente dotata di servizi urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: La zona è dotata della Filiale Bancaria della BPM di via Cesare Battisti, della farmacia privata di via XXIV maggio, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Zara, mentre è possibile raggiungere, nel raggio di 1,5 km circa e agevolmente accessibili i supermercati Unes di via XXIV maggio n. 50, Coop di via Antonio Gramsci, Eurospin di via Zara e Lidl di via Dei Giovi. Inoltre è presente in zona la scuola dell'infanzia di via Adda n. 44 ed il plesso scolastico di via Adda n. 36 che ospita una scuola primaria e secondaria di I* grado. Sono inoltre accessibili dal fabbricato le importanti vie di comunicazione di via Filzi, via Nazario Sauro e via Guglielmo Marconi che formano un 'importante asse viario che attraversano in direzione est - ovest il Comune e dove è presente un'ampia offerta merceologica. Nelle immediate adiacenze del fabbricato è presente il Parco dell'Acqua con ampie zone a verde e attrezzate con alberi di medio fusto e percorsi pedonali per il relax ed il tempo libero ed è stata realizzata una palestra per allenamenti, corsi di ginnastica ed arti marziali e dove si prevede un progetto che trasformerà l'area in un'ampia fioriera fuori terra. Dal fabbricato è agevolmente raggiungibile la sede del Municipio di piazza Scurati dove sono presenti tutti i servizi utili alla vita della comunità. Buona la presenza di spazi a parcheggio pubblico, Sufficienti in zona sono la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive.

Principali collegamenti pubblici: in adiacenza al fabbricato è posizionata la fermata della linea del bus del trasporto pubblico extraurbano dell'ATM N. 705

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 km dallo svincolo di Cormano dell'autostrada A4 (Torino-Venezia)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre a un piano interrato costruito intorno alla metà degli anni '50 del secolo scorso.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite con intonaco colorato;
- accesso condominiale: con portone in metallo e specchiature in vetro;
- scale interne condominiale: a rampe parallele;
- ascensori condominiali: assente;



- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: complessivamente sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

-APPARTAMENTO

In COMUNE DI CORMANO (MI), via XXIV MAGGIO n. 105: appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da un corridoio/disimpegno, un soggiorno e un cucinino, una camera, un bagno oltre ad un balcone a livello.

-CANTINA

In COMUNE DI CORMANO (MI), via XXIV MAGGIO n. 105: un vano ad uso cantina posto al piano cantinato.

Appartamento:

- esposizione: doppia sui lati nord-ovest;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate; rivestimento in ceramica nel bagno fino ad altezza H= 2,00 m circa e nel cucinino fino ad altezza H= 1.52 m circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo monocottura: si precisa che nel soggiorno una parte della pavimentazione è asportata e l'attuale pavimentazione è stata realizzata su precedente pavimentazione in marmette;
- infissi esterni: in legno con vetro semplice le due porte finestre che permettono l'accesso al balcone; in ferro le finestrelle nel cucinino e bagno peraltro in pessime condizioni di manutenzione;
- porta d'accesso: in legno tamburata non di tipo blindato;
- porte interne: in legno verniciato le porte di accesso alla camera e al bagno; non esistenti le porte di accesso al soggiorno e cucinino;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato con riscaldamento a pavimento;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato nel bagno; è presente un boiler elettrico presente nel cucinino;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: 2,80 m circa nella camera, 2,82 m circa nel soggiorno, 2,84 m circa nel corridoio, 2,92 m circa nel cucinino, 2,84 m circa nel bagno;
- condizioni generali dell'appartamento: **scarso** stato manutentivo e conservativo

Cantina:

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: non rilevato;



- pareti e plafone: non rilevato.

(Allegato N. 16: Documentazione fotografica)

2.4. Breve descrizione della zona

Il Comune di Cormano nel cui territorio trova collocazione il fabbricato ha una popolazione di 21.000 abitanti ed è posta a nord del capoluogo lombardo; tale comune dista in linea d'aria circa 7 km dal centro di Milano, circa 9,5 km da Monza, circa 36 km da Lodi e a circa 42 km da Bergamo ed è ubicato nelle vicinanze dei Comuni di prima fascia di Cusano Milanino (da cui dista circa 1,8 km), di Bresso (da cui dista circa 4,0 km), di Novate Milanese (circa 3,0 km), di Bollate (circa 4,0 km) in un'area fortemente urbanizzata. Tale Comune è raggiungibile in auto da Milano dalla autostrada Milano-Venezia-Torino (autostrada A4) e fruendo dello svincolo di Cormano si percorre la Strada Provinciale dei Giovi in direzione nord e si giunge in via XXIV Maggio percorrendo circa 2,5 km dal citato svincolo. E' possibile dalla 2^ circonvallazione di Milano raggiungere la zona da viale Marche/viale Jenner ed immettendosi in via Enrico Fermi e proseguendo in viale Rubicone e successivamente nella strada Provinciale dei Giovi si giunge in via XXIV Maggio. In autobus è possibile raggiungere da Milano la zona con il bus del trasporto pubblico extraurbano dell'ATM N. 705 che da via Forni/via Da Novate percorre via Comasina (M3) per servire ampie zone del tessuto urbano del Comune e fare capolinea in via Zara sempre a Cormano. Il comune di Cormano fruisce della stazione ferroviaria denominata Cormano-Cusano Milanino che è posta sulla linea ferroviaria Milano -Asso ed è posta a cavallo dei due comuni. Tale stazione è fruita dalla linea del trasporto pubblico suburbano delle TRENORD S2 e S4. La frazione di Ospitaletto, posta a Nord del tessuto urbano del Comune di Cormano, è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria con una edificazione di tipo estensivo e accanto a un numero limitato di fabbricati residenziali di tipologia economica/popolare edificati a partire dagli anni '60 del secolo scorso sono presenti prevalentemente corpi di fabbrica di tipologia economica di più recente costruzione con aree pertinenziali annesse. La zona è dotata della Filiale Bancaria della BPM di via Cesare Battisti, della farmacia privata di via XXIV maggio, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Zara, mentre è possibile raggiungere, nel raggio di 1,5 km circa e agevolmente accessibili i supermercati Unes di via XXIV Maggio, Coop di via Antonio Gramsci, Eurospin di via Zara e Lidl di via Dei Giovi. Inoltre è presente in zona la scuola dell'infanzia di via Adda n. 44 ed il plesso scolastico di via Adda n. 36 che ospita una scuola primaria e secondaria di I* grado. Sono inoltre accessibili dal fabbricato le importanti vie di comunicazione di via Filzi, via Nazario Sauro e via Guglielmo Marconi che formano un 'importante asse viario che attraversano in direzione est - ovest il Comune e dove è presente un'ampia offerta merceologica. Nelle immediate adiacenze del fabbricato è presente il Parco dell'Acqua con ampie zone a verde e attrezzate con alberi di medio fusto e percorsi pedonali per il relax ed il tempo libero ed è stata realizzata una palestra per allenamenti, corsi di ginnastica ed arti marziali e dove si prevede un progetto che trasformerà l'area in un'ampia fioriera fuori terra. Dal fabbricato è agevolmente raggiungibile la sede del Municipio di piazza Scurati dove sono presenti tutti i servizi utili alla vita della comunità. Buona la presenza di spazi a parcheggio pubblico, Sufficienti in zona sono la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive. Il fabbricato presenta un accesso pedonale dal civico 105 ed è privo di negozi al piano terra e arretrato rispetto al ciglio stradale e presenta un 'area pertinenziale che viene utilizzato a parcheggio dai condomini. Il fabbricato non è recintato e si giunge al portone di accesso all'accesso si percorre un tratto non pavimentato per giungere al portone di accesso del fabbricato, **L'unità consta**



di una superficie lorda commerciale di 60 mq circa oltre a 4,50 mq circa di balcone, 3,5 mq circa di cantina

2.5. Certificazioni energetiche:

L'unità risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo 15086-000292/14, redatto dal soggetto certificatore valido fino al 27/10/2024, classe Energetica "F" con Prestazione Energetica globale del fabbricato pari a 173,70 kWh/m²a.

(Allegato N. 4: Attestato di Prestazione Energetica)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Dagli atti di provenienza e dal fascicolo del fabbricato non sono state riscontrate Convenzioni che possano riconnettersi al fatto che il fabbricato sia stato realizzato in Regime di Edilizia pubblica convenzionata con **risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020**;

Su mia richiesta Il Comune di Cormano in data 03/06/2024 mi ha comunicato che:

"OGGETTO: RGE 1152-2023 TRIBUNALE DI MILANO ESECUZIONE IMMOBILIARE.

In riferimento alla richiesta pervenuta in data 03.06.2024 prot. 16498, si comunica che, da una verifica d'ufficio riguardo i documenti che compongono la Pratica Edilizia n. 768 del 1954, con la quale è stata autorizzata la costruzione dell'immobile di via XXIV Maggio n. 105, risulta che il concessionario abbia richiesto di poter accedere ai benefici della Legge Tupini - n. 408 del 02/07/1949. Distinti saluti. Il Dirigente Area Governo del Territorio (arch.)"

(Allegato N. 5: Dichiarazione del Comune)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato solo in data 16/09/2024 a causa dell'indisponibilità del debitore è stato possibile visionare l'appartamento anche alla presenza del Custode nominato avv. che si è dichiarato amico del Conduttore e si è potuto effettuare il rilievo dell'appartamento e produrre la documentazione fotografica ed individuare la cantina staggita.



Si è potuto riscontrare all'interno dell'appartamento tra camera e soggiorno la presenza di numero sette posti letto oltre un divano

Contratti di locazione in essere

SI

L'Agenzia Delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 2 ha fornito la seguente interrogazione del contratto in essere e più precisamente:

*"001 RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12) - Ufficio territoriale di MILANO 2 - Codice Identificativo del contratto TNM22T003331000OF In data 16/03/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 22031615530724370 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da e trasmessa da Il contratto è stato registrato il 16/03/2022 al n. 003331-serie 3T e codice identificativo TNM22T003331000OF. DATI DEL CONTRATTO (importi in euro) Identificativo assegnato dal richiedente:- **Durata dal 09/03/2022 al 08/03/2026** - Data di stipula 09/03/2022- Importo del canone € **2.400,00** n. pagine 4 n. copie 2*

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo Si è scelto di non allegare il contratto.

Non e' presente alcun file allegato".

Su mia apposta richiesta di avere copia di tale contratto l'Agenzia delle Entrate in data 20 giugno 2024 ha comunicato che in "relazione a quanto in oggetto le abbiamo inviato solo la ricevuta di registrazione in quanto il testo dell'atto non è stato allegato alla registrazione telematica, pertanto l'ufficio non dispone di altra documentazione. Il contratto comunque fa riferimento all'immobile in questione".

Il giorno del sopralluogo (16/09/2024) ci è stato fornito tale contratto da un consigliere del condominio contratto altresì ricevuto su apposita richiesta in data odierna del conduttore sig. - Roma.

La durata di tale contratto è di anni 4 (dal 09/03/2022 all'08/03/2026) e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi che il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge 09/12/1998 n. 431 da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

(Allegato N. 6: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi, interrogazione contratto e contratto locativo dell'immobile)

(Allegato N. 15: Certificato di Residenza e Stato di Famiglia del Conduttore)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

- **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1**, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssastipulato in data 27/02/2006 repertoriato ai nn.9939/4276 trascritto a Milano 2 ai nn.35326/17693 in data 09/03/2006 dal sig.

I beni immobili oggetto del suddetto atto di compravendita sono identificati al NCEU di Corzano al foglio 6 mappale 31 sub. 13 (appartamento) e foglio 6 mappale 31 sub. 714 (cantina) **ovvero le unità staggite.**



(Allegato N. 7: Titolo di provenienza)

PATTI SPECIALI:

Nessuno

4.2. Precedenti proprietari

.....**per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1**, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. stipulato in data 17 luglio 2002 repertoriato ai nn.90135/24147 trascritto a Milano 2^ ai nn.96061/56082 in data 24/07/2002 da in regime di comunione legale con per il diritto di PROPRIETA' pro quota di 1/2 in regime di comunione legale con

I beni immobili oggetto del suddetto atto di compravendita sono identificati al NCEU di Cormano al foglio 6 mappale 31 sub. 13 (appartamento) e foglio 6 mappale 31 sub. 714 (cantina) **ovvero le unità staggite.**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. alla data del 20 febbraio 2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 2^ e al Catasto, di via Manin 27- Milano per nominativo e per immobili alle date del 23/05/2024 e 24/05/2024 si evince:

(Allegato N. 8: Ispezioni ipotecarie)

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

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

Nessuna

Eventuali note: -

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



- **Iscrizioni**

-Ipoteca volontaria iscritta il **09/03/2006 ai nn.35327/8137** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a rogito Notaio dott.ssain data 27/02/2006 rep.9940/4277, a favore di per il diritto di **PROPRIETÀ della quota di 1/1 contro** per il diritto di **PROPRIETÀ della quota di 1/1**. Importo ipoteca € 270.000,00 di cui € 135.000,00 di quota capitale, durata 30 anni.

- I beni immobili oggetto del suddetto atto di compravendita sono identificati al NCEU di Cormano al foglio 6 mappale 31 sub. 13 (appartamento) e foglio 6 mappale 31 sub. 714 (cantina) **ovvero le unità staggite**.

Ipoteca giudiziale:

NESSUNA

Ipoteca legale

- **-Ipoteca Legale iscritta il 14/11/2017 ai nn.137525/25473** Pubblico Ufficiale: – Derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO al numero di repertorio 10953/6817 in data 13/11/2017 **a favore di** per la quota di 1/1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 per l'importo di € 272.998,66 di cui € 136.499,33 di quota capitale.
- I beni immobili oggetto del suddetto atto di compravendita sono identificati al NCEU di Cormano al foglio 6 mappale 31 sub. 13 (appartamento) e foglio 6 mappale 31 sub. 714 (cantina) **ovvero le unità staggite**.

Pignoramento:

-Pignoramento del 07/12/2023 rep.3638, **trascritto il 19/01/2024 ai nn.6809/4817 contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **a favore di** (domicilio ipotecario eletto Lgt. Flaminio n. 18- Roma) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

- I beni immobili oggetto del suddetto atto di compravendita sono identificati al NCEU di Cormano al foglio 6 mappale 31 sub. 13 (appartamento) e foglio 6 mappale 31 sub. 714 (cantina) **ovvero le unità staggite**.

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA



6 CONDOMINIO

Il **CONDOMINIO** è amministrato dallo che ha fornito in data 26/07/2024 le informazioni che seguono;

Millesimi di pertinenza dell'appartamento: 59,33

Millesimi di riscaldamento: 61,76

L'Amministratore ha dichiarato che "non abbiamo i millesimi separati della cantina"

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° aprile al 31 marzo di ogni anno.

Le spese medie annue condominiali ordinarie dell'appartamento e cantina sono di € 2.300,00

Le spese condominiali insolte nel solo anno in corso (gestione 1/04/2024 – 31/03/2025) **ammontano a € 922,32**

Le spese condominiali insolte nel solo anno precedente (gestione 21/03/2023-21/04/2024) **ammontano a € 2.427,90**

L'ammontare complessivo **delle due gestioni (2024-2025 e 2023-2024)** ammontano complessivamente a **€ 3.350,22**.

L'ammontare delle spese insolte degli anni precedenti delle unità sono pari a € 3,483,95.

-le eventuali spese straordinarie condominiali **deliberate ma non scadute** sono pari a **€ 468,76**.

le eventuali spese straordinarie condominiali **deliberate e già scadute** relative sono pari a **€ 468,76**

L'Amministratore ha precisato che:

"non siamo a conoscenza se ci sia amianto essendo entrati da poco come nuovo amministratore e il precedente studio.....i non ce l'ha segnato"

Sebbene richiesto non ha formulato ipotesi né su eventuali problemi strutturali né su eventuali cause in corso

(Allegato N. 9; Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolte)

(Allegato N. 10: Regolamento di Condominio)



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

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO, In quanto per accedere al piano terzo del fabbricato, essendo privo di impianto di ascensore, è possibile solo fruire della rampa di scala priva di servo-scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il Comune di Cormano è dotato di un Piano del Governo del Territorio divenuto efficace con pubblicazione della Gazzetta Ufficiale N. 2 in data 09/01/2013, Sono in corso le Varianti approvate con delibera della Giunta Comunale N. 280/2022 e n. 34/2023 del Procedimento inerente di variante normativa al piano delle Regole e del Piano dei Servizi. L'area in oggetto ricade nel Vigente PGT in area "ARDU - Ambiti territoriali con disegno unitario normato dall'art. 24 del Piano delle Regole".

L'immobile in oggetto è conforme alla destinazione urbanistica prevista all'epoca della costruzione

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cormano (MI):

Per la **costruzione e modifiche interne dell'edificio** sono state presentate fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune:

- **NULLA OSTA EDILIZIO Pratica Edilizia N. 768 rilasciata in data 27/09/1954 per "fabbricato uso abitazione di tipo popolare, composto di quattro piani fuori terra più un seminterrato in via 24 Maggio mappale n. 18."**
- **Concessione per Esecuzione Lavori Edili N. 117 Pratica Edilizia N. 4533 Prot. Gen. N. 33/6 rilasciata in data 16/03/1982 per "cambio di destinazione d'uso dei locali siti nel seminterrato dello stabile di via XXIV Maggio 105 da magazzino ad uffici"**
- **Concessioni in Sanatoria per Opere Edilizie Abusive N. 117 Protocollo 3943/86 N. 4706-4707-4708-4709 rilasciate in data 7 aprile 1995.**

Si specifica che tali Concessioni in sanatoria riguardano unità immobiliari non concernenti l'unità immobiliare e specificatamente per costruzione di tre box esterni e un appartamento al piano rialzato

- **Denuncia di Inizio Attività ai sensi del comma 9 dell'art. 4 della Legge 493/93 come sostituito dal D.L. 154/96 art. 9 comma 7 presentata in data 21 maggio 1996 Protocollo 6217 per "opere al piano seminterrato dell'unità identificata al fg. 6 mappale 31 sub. 19 per esecuzione di opere per separare dall'unità immobiliare sopradescritta (ad uso ufficio) porzione da destinare alla formazione di locali ad uso cantina, accessori alle abitazioni**



esistenti nello stabile”.

- **Denuncia di Inizio Attività ai sensi del comma 9 dell'art. 4 della Legge 493/93 come sostituito dal D.L. 154/96 art. 9 comma 7 IN VARIANTE presentata in data 18 luglio 1996 per “opere di modifica al piano seminterrato dell'unità identificata al fg. 6 mappale 31 sub. 19 per esecuzione di opere in Variante alla denuncia di inizio attività presentata in data 21 maggio 1996 per separare dall'unità immobiliare sopradescritta (ad uso ufficio) porzione da destinare alla formazione di locali ad uso cantina, accessori alle abitazioni esistenti nello stabile”.**

(Allegato N. 11: Pratiche edilizie e disegni di progetto)

(Allegato N. 12: Concessione in Sanatoria)

COLLAUDO STATICO

Non è stato reperito alcun documento inerente il Colludo Statico della Struttura nei fascicoli visionati,

- **ABITABILITÀ**

E' stata rilasciata dal Comune di Cormano l'Abitabilità in data 14/12/1955 relativamente alla Pratica Edilizia N. 768 con decorrenza dal 14 /12/1955

(Allegato N. 13: Abitabilità)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento **risultava sostanzialmente conforme** al disegno di progetto della pratica edilizia N. 768 rilasciata in data 27/09/1954.

Si segnala solo che nel corridoio è stata demolita una spalletta che non pregiudica la sostanziale regolarità edilizia dell'immobile.

Per quanto concerne la cantina di cui al subalterno 714 non si è potuto visionarla e conseguentemente effettuare il rilievo e attestarne la conformità edilizia in quanto né il sig. amico del Conduttore che ha permesso di accedere all'appartamento, né il conduttore stesso raggiunto dal custode telefonicamente erano in possesso della chiave del lucchetto della cantina di cui la porta di accesso è dotata.



Si può attestare che è stata individuata perfettamente la posizione della cantina che risulta essere la terza posta sulla parete di sinistra del corridoio comune così come risulta sia dal disegno di progetto della DIA presentata in data 18 luglio 1996 sopra enucleata che dalla planimetria catastale.

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento **risultava non conforme** alla planimetria catastale

Per quanto concerne il cucinino dell'unità immobiliare indicato sulla planimetria catastale presenta, a seguito del rilievo effettuato una larghezza interna misurata di 1,22 m circa mentre il dato ricavabile dalla planimetria catastale, pur nell'approssimazione della scala 1/200, risulterebbe di circa 1,40 m e il muro perimetrale con altra unità non risulta allineato pertanto, nello stato di fatto, con il parapetto delle scale comuni indicate in tale planimetria catastale.

Inoltre l'accesso al soggiorno è lievemente spostato rispetto sia alla tavola di progetto che nello stato dei luoghi **contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale**.

Si pone a conoscenza che le altezze misurate sono di 2,80-2,82-2,84,2,92 m nei diversi locali mentre la planimetria indica una altezza uniforme per tutta l'unità di H=2,85 m

Pertanto il futuro aggiudicatario servendosi di un tecnico asseverante dovrà presentare un aggiornamento catastale con il sistema informatizzato Docfa per una rappresentazione conforme allo stato di progetto e dello stato dei luoghi rilevato.

Nella presentazione della planimetria catastale non dovrà essere disegnata la spalletta che attualmente è stata demolita e indicata esistente nel corridoio/disimpegno

Costo stimato: € 700

8 CONSISTENZA

8.2. 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 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:

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA



<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
Appartamento	mq.	60	100%	60,00
Balcone	mq.	4,5	33%	1,49
cantina	mq.	3,5	25%	0,88
	TOTALE	68	TOTALE	62,4

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Fascia/Zona: Periferica/STATALE DEI GIOVI, BRUSUGLIO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.250 / prezzo max. 1.500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,5 / prezzo max. 5,2 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Quotazioni 2024

Comune: Cormano (MI)

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Posizione/Zona: Semiperiferia



- Abitazioni in stabili di 2^ Fascia
 - Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiori alla media di zona
- Valore minimo Euro 1.237 – Valore medio: Euro 1.374 - Valore massimo Euro 1,511

9.3. Valutazione LOTTO 001

APPARTAMENTO e CANTINA

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	62,4	€ 1.500,00	€ 93.600,00

€ 93.600,00

Totale valutazione Lotto 001: € 93.600,00

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

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	€ 93.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.680,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 700,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	-€ 3.350,20
LIBERO	€ 84.869,70
arrotondato	€ 85.000,00
Decurtazione per stato occupativo:	-€ 17.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	€ 68.000,00
OCCUPATO	€ 68.000,00
arrotondato	€ 68.000,00

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.



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

E' stato stipulato un contratto locativo relativamente all'appartamento staggito, come comunicati dall'Agenzia delle Entrate (allego l'interrogazione fornitoci dalla stessa Agenzia delle Entrate) acquisito con protocollo 22031615530724370 e registrato il 16/03/2022 al n. 003331-serie 3T e codice identificativo TNM22T003331000OF. DATI DEL CONTRATTO (importi in euro) Identificativo assegnato dal richiedente: Durata dal 09/03/2022 al 08/03/2026 - Data di stipula 09/03/2022- Importo del canone € 2.400,00

Si pone a conoscenza che tale contratto è anteriore alla data del pignoramento depositato alla casa comunale di Cormanico in data 23/11/2023 emesso in data 07/12/2023 rep.3638, trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano 2^ il 19/01/2024 ai nn.6809/4817.

E' stato fornito dal precedente amministratore (dott.) tramite l'avv., legale del Condominio un contratto locativo di un'altra unità immobiliare posta al piano rialzato di categoria A/3 dello stesso fabbricato e pertanto comparabile **non solo per ubicazione ma anche per categoria catastale** dell'unità staggita da cui si possono estrarre i dati per un confronto diretto di riferimento e per analogia per definire la congruità del canone di locazione dell'unità staggita.

Tale contratto fornitoci stipulato nel 2017 e di tipologia 4+4 indica un importo annuo di € 6.000.

Si fa presente che nel contratto di locazione detta unità locata è stata **erroneamente indicata con il subalterno 4, mentre dalla visura catastale fatta dallo scrivente il subalterno corretto è il 3** con una superficie catastale di 61 m e non di 50 mq come indicato in tale contratto.

Considerando che la superficie catastale di tale unità è di 61 mq e l'unità staggita è di 63 mq catastali tali unità immobiliari sono molto simili per la modesta differenza di metratura.

Evidenziando che l'unità staggita è posizionata al piano terzo di un fabbricato privo di ascensore e di più difficile accessibilità possiamo assumere ragionevolmente un importo annuo di € 5.400 da assumere a **€ 450/mese**.

Riducendo di 1/3 il canone di locazione di € 5.400 definito come giusto prezzo, si giunge ad un valore locativo annuo di **€ 3.618** che risulta **superiore** a € 2.400 annuo attualmente in essere per l'unità staggita.

Pertanto tale canone applicato per l'unità staggita si può considerare **incongruo**.

(Allegato; N. 14: Contratto locativo fornitoci e visura catastale)

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile **non risulta frazionabile dal punto di vista edilizio**.



L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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: 19/09/2024

l'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia



ALLEGATI

1. Cartografia
2. Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa
3. Certificati dell'esecutato
4. Attestato di Prestazione Energetica
5. Dichiarazione del Comune
6. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi, interrogazione contratto e contratto locativo dell'immobile
7. Titolo di provenienza
8. Ispezioni ipotecarie
9. Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute
10. Regolamento di Condominio
11. Pratica edilizia, disegni di progetto
12. Concessione in sanatoria
13. Abitabilità
14. Contratto locativo fornitori e visura catastale
15. Certificato di Residenza e Stato di Famiglia del Conduttore
16. Documentazione fotografica

