

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 424/2024

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Cesate (MI) vicolo Dosso 7



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cesate (MI) vicolo Dosso 7

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 10, particella 123, subalterno 702

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato.

Contratti di locazione in essere

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. 2 di Milano, allo stato attuale non risultano registrati contratti di locazione in essere (sono presenti tre contratti precedenti ormai risolti).

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 88.700,00**

da occupato: **€ 75.400,00**

LOTTO 1.

(Abitazione e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Cesate (MI) vicolo Dosso 7, appartamento disposto su tre livelli di due locali oltre accessori, con cantina pertinenziale al piano interrato e cortile ad uso esclusivo.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/2 di piena proprietà dell'immobile di

- 1/2 di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cesate (MI) (Allegato 2).

Intestati a:

- , proprietà 1/2
- , proprietà 1/2

dati identificativi: **Foglio 10, particella 123, subalterno 702**

dati classamento: Categoria A3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita Euro 224,66

indirizzo: vicolo Dosso 7 – Cesate (MI); piano S1-T-1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/01/2014 Pratica n. MI0022769 in atti dal 18/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3827.1/2014)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/01/2013 Pratica n. MI0025754 in atti dal 18/01/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3674.1/2013)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0889756 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 323715.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/09/2008 Pratica n. MI0707010 in atti dal 03/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56819.1/2008).

Annotazioni:

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

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune C569 - Foglio 10 - Particella 123

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 10, Particella 123, Subalterno 1)

- Variazione del 03/07/2007 Pratica n. MI0620535 in atti dal 03/07/2007 (n. 620535.1/2007)
- Impianto meccanografico del 01/02/1964

Annotazioni:

- di stadio: UNITA ALLE PARTICELLE:123
- di immobile: CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 132 DEL FOGLIO 10

1.4 Coerenze (da nord).

A corpo:

mappale 122, cortile comune al mappale 132, mappali 125, 124, 113 e 107.

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.

Corpo A.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere centrale di Cesate (MI), comune posto a nord-ovest della città di Milano.

Fascia/zona: centrale.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: Strutture sanitarie (Ospedale di Garbagnate) (ottimo), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (discreto); edifici di culto (ottimo); centri sportivi (ottimo); servizi di prima necessità (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. Z114-Z182-Z192-Z193 (autobus) entro 300 m.; Stazione Ferroviaria di Cesate a circa 2 km..

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 Km. dall'uscita di Origgio/Uboldo sulla A9.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 3).

Edificio a corte di 2 piani fuori terra e uno interrato costruito anteriormente al 01 settembre 1967. E' possibile parcheggiare liberamente all'interno del cortile comune.

- struttura: in muratura; solai in laterocemento; copertura a doppia falda con tegole.
- facciate: intonacate e tinteggiate; balconi con parapetti in ferro;
- accesso principale su cortile comune: portoncino in alluminio e vetro con apertura manuale;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 3).

Corpo A.

Appartamento di due locali oltre servizi, con cantina pertinenziale al piano interrato e cortile ad uso esclusivo. L'immobile si sviluppa al livello inferiore dell'edificio in cui è inserito.

Appartamento.

- esposizione: doppia a est e ad ovest;
- pareti e plafoni: normalmente tinteggiate; in piastrelle ceramiche nel bagno fino ad un'altezza di circa 1,80 m.;
- pavimenti: in ceramica tipo gres in tutti i locali;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera doppia e persiane in alluminio; in pvc con vetrocamera doppia senza oscuranti nel bagno;

- porta d'accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo con elementi radianti in ghisa;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia;
- altezza dei locali: variabile: circa 3.47 m. nel monolocale; circa 2.26 m. nel locale hobby; circa 2.40 m. nel bagno; circa 2.10 m. nel locale ripostiglio;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni buone.

Cantina:

- porta d'accesso: in ferro (è danneggiata e non si apre; è stato possibile visionarla con la rimozione del pannello inferiore della porta di accesso);
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonaco rustico;
- altezza dei locali: circa 1.70 m..
- condizioni generali della cantina: condizioni discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Sul sito del CENED è stato rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità con il codice identificativo n. 1507600016824 emesso il 04/07/2024 con validità fino al 04/07/2034 (Allegato 4).

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas.

Da verificare e nel caso da regolarizzare.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/10/2024, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dal signor .

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. 2 di Milano, allo stato attuale non risultano registrati locazione in essere (sono presenti tre contratti precedenti ormai risolti). (Allegato 5).

4 PROVENIENZA (Allegato 6)

4.1 Attuali proprietari.

- , piena proprietà per la quota di **1/2** in regime di comunione legale
- , piena proprietà per la quota di **1/2** in regime di comunione legale

Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO.

Il comprensorio di cui fa parte l'immobile non ha alcun amministratore.

6.1 Spese di gestione condominiale.

--

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

--

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione dell'edificio originario è iniziata anteriormente al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cesate in zona di ambito 1 - NAF "Nuclei di antica formazione" (Art. 14 PdR), con classificazione dell'edificato in "Edifici storici con valore testimoniale e ambientale", oltre ad essere ricompreso nelle aree soggette a vincolo idrogeologico con zona di rispetto pozzi - 200 m. e aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico potenzialmente interessate dalla presenza di falde sospese a bassa soggiacenza, con problematiche di drenaggio; la fattibilità geologica è di classe 4 con gravi limitazioni; la sensibilità paesaggistica è alta (4).

Per quanto visionato.

6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cesate (Allegato 8)

Il Comune di Cesate, a seguito della richiesta di accesso atti inoltrata dalla sottoscritta, ha trasmesso le seguenti pratiche edilizie:

- Numero pratica: n. 95/81 del 02/07/1981 con rilascio in data 23/07/1981
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: nuova costruzione
Oggetto: Formazione di servizio igienico
- Numero pratica: n. --/86 con rilascio in data 17/06/1986
Intestazione:
Tipo pratica: autorizzazione
Per lavori: nuova realizzazione
Oggetto: Rivestimento esterno casa di proprietà
- Numero pratica: n. 36/12 del 10/08/2012, Prot. 11644 del 10/08/2012 ed integrazione in data 16/04/2012 al Prot. 16922 ed in data 19.01.2013 al Prot. 1084
Intestazione: e
Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria
Per lavori: realizzati in assenza di titolo edilizio
Oggetto: modifiche interne, realizzazione di soppalco, modifica della sagoma e del prospetto, realizzazione scala esterna
rilascio in data 18/12/2014
- Numero pratica: n. 04/14
Intestazione:
Tipo pratica: Comunicazione Manutenzione ordinaria

Per lavori: interventi di manutenzione ordinaria

Oggetto: Realizzazione cappotto interno ed esterno e finestre/porte

6.2 Conformità edilizia.

Confrontando lo stato attuale con l'ultima pratica edilizia approvata, il permesso di costruire in sanatoria del 2014, si riscontrano le seguenti difformità:

- La scala esterna per accedere al cortile ad uso esclusivo, non è realizzata in legno ma in c.a. (nella relazione allegata si parla di scala in legno, mentre nelle foto appare come allo stato attuale, in c.a. con parapetto in alluminio);
- Sempre nel cortile di proprietà non c'è nessun pergolato in legno (non presente nei disegni ma citato nella relazione come "mantenimento" dello stato di partenza non autorizzato);
- L'altezza interna dichiarata per il servizio igienico è di m. 2.43, ma la misura rilevata è di m. 2.395 (l'altezza interna, trattandosi di edificio "storico con valore testimoniale e ambientale", nonché per le tolleranze del Decreto Salva Casa, potrebbero essere derogate, previo consulto con un tecnico Comunale, pertanto non verranno annoverate tra i costi da sostenere);
- Il parapetto del "locale Hobby" presenta un parapetto con altezza pari a m. 0.95, inferiore al minimo consentito;
- Il locale con destinazione "ripostiglio" presenta un impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa facente parte dell'intero impianto dell'alloggio.

L'immobile risulta sanabile con opere (distacco dei caloriferi dall'impianto principale, adeguamento dell'altezza del parapetto) e con l'ausilio di un tecnico che presenti idonea pratica in sanatoria i cui costi indicativamente, incluse le opere, sarebbero i seguenti:

- *Sanzione Cila in sanatoria:* € 1.000,00
- *Diritti di segreteria:* € 100,00 circa
- *Onorario Tecnico abilitato:* € 1.500,00 circa
- *Opere:* € 800,00 circa (soggetto a variazioni dipendenti dalla conformazione dell'impianto)
- *Oneri Totali: € 3.400,00 circa.*

Per quanto sopra, in questa sede non se ne dichiara la conformità.

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti, non quantificabili in questa sede per l'impossibilità di condurre indagini invasive.

6.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, lo stato dei luoghi corrisponde alla pianta catastale, eccetto che per l'altezza interna del bagno, come già esplicitato nel paragrafo precedente.

Si segnala inoltre che:

- 1) Nella scheda catastale non appare indicata la superficie catastale. Va richiesto l'inserimento del dato.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza delle piante catastali.
- La superficie catastale non è indicata.

Regolarizzabili mediante:

- presentazione nuovo DOCFA, per quanto riguarda la difformità della pianta;
- calcolo della consistenza da esporre in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale: € 400,00 circa
- Tributi: € 150,00 circa

Oneri Totali: **€ 550,00** circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

Per quanto sopra, in questa sede non se ne dichiara la conformità.

7 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento	67,00	100%	67,00
Ripostiglio (locale accessorio)	24,00	20%	4,80
cortile	13,00	10%	1,30
cantina	9,00	20%	1,80
	113,00		74,90
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

8.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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.

Fonti:

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2024 – zona B1 – Cesate – centrale – intero centro urbano
 - quotazioni da Euro 1.200 a Euro 1.550 al mq. per le abitazioni di tipo civile in stato normale
- Requot
 - Periodo: 2024, Cesate – zona centrale
 - valore di compravendita prezzo min. € 803/ prezzo max. € 924 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare
 - Periodo: 2024, Cesate – zona centrale
 - valore di compravendita prezzo min. € 1.364 / prezzo max. € 1.660 (Euro/mq)

- Immobiliare.it
Periodo: 2024, Cesate – zona centrale
 - valore di compravendita prezzo min. € 1.227/ prezzo max. € 1.398 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Annunci immobiliari:
quotazioni di vendita prezzo min. € 1.285/ prezzo max. € 1.690 (Euro/mq) (immobili in zona)
- Aste giudiziarie
(immobili nello stesso comune)
valore di compravendita prezzo min. € 1.500/ prezzo max. € 1.700 (Euro/mq)

8.2 Valutazione Lotto 1

<u>destinazione</u>	<u>Categoria catastale</u>	<u>Superficie omogeneizzata</u>	<u>Valore mq (Euro)</u>	<u>Valore complessivo (Euro)</u>
Appartamento	A3	75,00	1.300,00	97.500,00
		Valore complessivo dell'intero	TOTALE	97.500,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

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

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	97.500,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.875,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	3.950,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	0,00
<u>Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u></u>	88.700,00
<u>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u></u>	75.400,00

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.

9 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

10 CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si rimanda alle irregolarità edilizie/catastali.

Il sottoscritto architetto Barbara Zocchi Ramazzi 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC o raccomandata.

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.

Milano 05/01/2025

l'esperto nominato,

A circular professional stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI MANIFATTURAI DELLA PROVINCIA DI MILANO'. The stamp contains the text: 'ZOCCHI RAMAZZI BARBARA FRANCESCA architetto 11862'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'Barbara Zocchi Ramazzi'.

11 ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Rilievo fotografico esterno ed interno.
4. Verifica APE.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Pratiche edilizie reperite.
9. Copia privacy.
10. Attestazione invio alle parti.