

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 615/2023

Giudice delle Esecuzioni:

DOT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

DOT. CARLO STEFANO BOERCI

Custode giudiziario: **Avv. LAURA CHILLE'**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY SOSTITUTIVA

APPARTAMENTO – CESATE (MI) VIA TRENTO 2



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in CESATE (MI)- Via Trento 2

Categoria: A/3 – abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 14, particella 188, subalterno 711

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

no

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero intero: € 101.000,00

*da occupato: €

Giudizio di divisione

Criticità da segnalare

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 001
APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Appartamento sito al piano primo, composto da soggiorno/angolo cottura, due locali e servizi.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1:xxx

1.2. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cesate come segue:

(allegati 1,2,3,4,5,)

CORPO: A

xxx

Proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 14, particella 188, subalterno 711.

dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq.76, escluse aree scoperte mq.76, rendita €262,10.

Indirizzo: CESATE, Via Trento 2, Piano 1

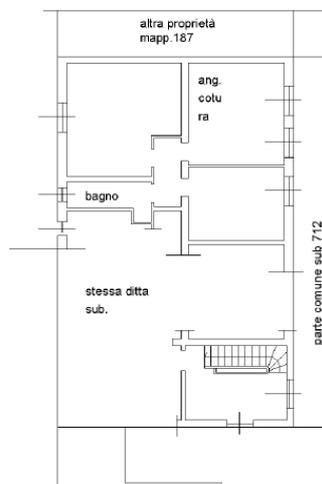
Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2004 Pratica n. MI0642668 in atti dal 08/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84930.1/2004)
- DIVISIONE del 08/10/2003 Pratica n. 774045 in atti dal 08/10/2003 DIVISIONE (n. 52626.1/2003)

Coerenze (come da atto provenienza allegato):

dell'appartamento: altra proprietà al mappale 190, altra proprietà al mappale 187, parte comune al subalterno 712.

1.3. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no



planimetria catastale appartamento

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di CESATE

Fascia/zona: semi-centrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: alcuni negozi al dettaglio

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fabbricato di tre piani fuori terra

Di seguito si elencano le principali caratteristiche.

- Facciate: intonaco
- Parapetti balconi: ferro
- Accesso al complesso: cancelletto in ferro
- Accesso alla scala: portoncino in alluminio e vetro
- Citofono: audio non funzionante
- Ascensore: no
- Vano scala: alzate e pedate in granito
- Oscuranti: tapparelle plastica
- condizioni generali esterne fabbricato: scarse
- condizioni generali parti comuni interne del fabbricato: scarse

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO: A

Appartamento sito al piano 1 con accesso dal ballatoio comune. L'appartamento è così composto: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno con finestra, disimpegno e ripostiglio

Di seguito si elencano le principali caratteristiche dell'appartamento:

- Pareti interne: imbiancate
- Porte interne: legno e vetro
- Pavimentazioni: piastrelle
- Rivestimento e pavimento bagno: piastrelle
- Serramenti: legno con doppi vetri,
- Bagno: doccia, lavabo, vaso e bidet
- Riscaldamento autonomo con termosifoni
- Condizioni generali dell'appartamento: buone



2.4. Breve descrizione della zona

Zona semi centrale prevalentemente residenziale, vicina ai boschi di Cesate

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperito

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

2.7. Certificazioni energetica

Attestato di Prestazione Energetica redatto xxx iscritto all'Albo dei Certificatori accreditati della Regione Lombardia al numero xxx al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 14 aprile 2015 con codice identificativo n. 15076-000067/15. Classe energetica G 242,36 kWh/mq.a- (allegato 13-APE)

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10.07.2024 alla presenza del Custode Giudiziario l'immobile risultava occupato dal debitore.

3.2. Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta della scrivente l' Agenzia delle Entrate ha inviato la comunicazione **(all. 12)** a cui si rimanda, in cui veniva dichiarato che il soggetto non risulta dante causa di contratti di locazione.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

xxx

Proprietà 1/1

dal 15.04.2015 ad oggi

In forza di atto di compravendita Notaio xxx

4.2. Precedenti proprietari

xxx

Proprietà 1/1

Dal 07.07.2004 al 15.04.2015

In forza di atto di compravendita Notaio xxx

xxx

Proprietà 1/1

Dal 06.11.2000 al 7.07.2004

Per i diritti di 1/1 di usufrutto l'immobile con subalterno 701 soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per **Scrittura privata di compravendita** stipulata da notaio xxx

Per i diritti di 1/1 di nuda proprietà bene personale con ricongiungimento di usufrutto a seguito xxx

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla Certificazione Notarile in atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobili **(all. 14)** alla data del 29.07.2024 si evince:

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**

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria stipulata xxx derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a xxx

Capitale €111.000- totale ipoteca 199.800- durata 30 anni 1 mesi.

- **Pignoramenti**

Pignoramento stipulato da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano il xxxx

5.2. Eventuali note/osservazioni

.....

6. CONDOMINIO

Non è costituito il condominio.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

no

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cesate):

Zone prevalentemente residenziali – esistenti

classe paesaggistica 2- sensibilità paesaggistica bassa-

Descrizione geologica 3–fattibilità con consistenti limitazioni

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cesate:

La scrivente in data 22.05.24 ha inviato all'Ufficio tecnico del comune di CESATE richiesta di accesso agli atti edilizi evidenziati nell'atto di provenienza. A fronte della richiesta l'ufficio tecnico ha inviato le pratiche di seguito evidenziate.

il complesso edilizio di cui fa parte quanto in contratto è stato costruito prima del 1967 e successivamente sono state protocollate le seguenti pratiche edilizie:

- in data 4 agosto 2000, DIA n. 91/00, protocollo numero 13112 – recupero del sottotetto
- in data 3 luglio 2001, DIA n. 81/2001, protocollo numero 11344 – variante recupero sottotetto
- in data 17 luglio 2003, DIA n. 69/2003, protocollo n. 12234, frazionamento dell'unità immobiliare oggetto di stima- Dichiarazione di fine lavori del 19.02.2011

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava non conforme ai contenuti delle tavole allegate alla DIA 69/2003 per opere di frazionamento

Diffomità rilevate:

- Creazione di apertura ad arco tra soggiorno/cottura e corridoio pertanto in mancanza della porta il locale bagno non risulta disimpegnato come richiesto dal regolamento di igiene.

Al fine di ripristinare l'iter autorizzativo risulta necessaria l'installazione di porta a doppia anta tra soggiorno/cottura e disimpegno bagno. *(si precisa che sulla tavola della DIA è evidenziata una porta a battente di dimensioni normali - circa cm.80 - mentre l'apertura ad arco è più larga, la scrivente reputa che la maggior larghezza risulta una variante non essenziale che non modifica i RAI o altri requisiti per l'abitabilità e che sia sufficiente l'installazione della porta per restituire la conformità, anche a fronte della nuova Decreto 69/2024 "salva casa" che si esprime sulle tolleranze)*

Inoltre si quantificano i costi per l'installazione della porta. I costi possono essere stimati, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire

richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di euro 1.000 ed un massimo di euro 2.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa **€1.500,00**.

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale depositata al NCEU in data 18.10.2003 risulta non conforme allo stato dei luoghi e ai contenuti della DIA 69/2003.

Difficoltà rilevate:

nella planimetria catastale non è presente il ripostiglio

Per restituire la conformità catastale risulta necessario, depositare variazione catastale che rappresenti l'appartamento conforme allo stato dei luoghi e alla DIA 69/2003. Si quantifica un importo complessivo, comprese spese tecniche e diritti, di circa **€750,00**

8. SUPERFICIE COMMERCIALE

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in loco dalla scrivente.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.

- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
appartamento	78,00	1,00	78,00
Totale arrotondato			78,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta e a tal fine si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixitè funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 27.09.2023).

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

Offerte di vendita: Immobiliare.it- idealista.it (ricerca effettuata in data 8.08.2024)

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dai siti per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare:

1) trilocale Via dei Martiri 1

€125.000 - mq.90-- piano 1- no ascensore
 stato di manutenzione: discreto
 detratto 10% = €/mq. 1.250

2) bilocale via dei Martiri

€68.000- mq.65- piano 1
 stato di manutenzione: da ristrutturare
 detratto 10% = €/mq. 941

2) bilocale via Caravaggio

€109.000- mq.57- piano 1
 stato di manutenzione: discreto
 detratto 10% = €/mq. 1.721

Dalle indagini sopra evidenziate si verifica che le offerte di vendita mostrano valori da circa €/mq. 950 a €/mq. 1.721, allineati con quelli del Listino di seguito riportato che individua quotazioni per abitazioni civili in stato normale da €/mq.1.200 a €/mq. 1.550.

LISTINO AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 – CESATE Intero centro Urbano

Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate CESATE
INTERO CENTRO URBANO
 (2° semestre 2023)

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Ottimo	1550	2300	6	10
Abitazioni civili	Normale	1200	1550	4,5	6
Box	Normale	700	900	3,2	4,2
Ville e Villini	Normale	1300	1800	4,3	5,6
Ville e Villini	Ottimo	1800	2100	5,7	7,3
Magazzini	Normale	450	500	2,5	2,8
Negozi	Normale	850	1350	5,6	9,5
Uffici	Ottimo	1100	1450	6	8
Capannoni tipici	Normale	550	700	3	4
Laboratori	Normale	550	700	3,2	4,2

9.3. Valutazione LOTTO 001

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + ubicazione
- +/- livello di piano
- + condizioni di manutenzione interne buone
- condizioni di manutenzione parti comuni

- mancanza locale cantina

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti la scrivente ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare descritta nella presente relazione- valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni verificate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente- **il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura: €/mq.1.400**

descrizione	Cat. Catast.	sup. comm.	Valore mq.	valore complessivo	valore di diritto e quota
Appartamento	A/3	78	€ 1.400	€109.200,00	€109.200,00
Totale Arrotondato				€109.000,00	€109.000,00

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 1	€109.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€5.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€2.250,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€101.300,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato	€101.000,00

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 CONGRUITA CANONE LOCAZIONE

11. GIUDIZIO DI DIVISIONE

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

no

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli 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, 8 agosto 2024

Integrazione 19.09.24

l'Esperto Nominato

Arch. Francesca Bavestrelli

ALLEGATI:

- 1) Visura storica catastale
- 2) Estratto di mappa
- 3) Planimetria catastale
- 4) Visura per soggetto
- 5) Atto provenienza
- 6) DIA 91.2000
- 7) DIA 81.2001
- 8) DIA 69.2003
- 9) Comunicazione Agenzia entrate
- 10) APE
- 11) Elenco formalità
- 12) Rilievo fotografico
- 13) Perizia privacy