

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG 1273/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Cesate (MI), Via Trieste n. 11



**INDICE SINTETICO**

**Corpo A**

**Dati Catastali**

Beni in: Cesate (MI)

Categoria: C1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: **foglio 20, particella 293, subalterno 702**

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da attività di farmacia, riconducibile alla figlia dell'esecutata, a titolo gratuito.

**Contratti di locazione in essere**

Non risultano contratti di locazione attivi depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

**Comproprietari**

Nessuno.

**Corpo B**

**Dati Catastali**

Beni in: Cesate (MI)

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 20, particella 293, subalterno 4**

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**Contratti di locazione in essere**

Non risultano contratti di locazione attivi depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

**Comproprietari**

Nessuno.

**Corpo C**

**Dati Catastali**

Beni in: Cesate (MI)

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 20, particella 293, subalterno 5**



**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**Contratti di locazione in essere**

Non risultano contratti di locazione attivi depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

**Comproprietari**

Nessuno.

**Corpo D**

**Dati Catastali**

Beni in: Cesate (MI)

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 20, particella 533**

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non esistente, in quanto demolito.

**Contratti di locazione in essere**

Non risultano contratti di locazione attivi depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

**Comproprietari**

Nessuno.

**Prezzo al netto delle decurtazioni in un unico LOTTO 001 (Corpo A + B + C)**

Da libero: € 278.000,00

Da occupato: € 208.000,00

## LOTTO 001

(Negozio al piano terra con cantina e box doppio al piano interrato)

### 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### Corpo A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cesate (MI) in via Trieste n. 11, negozio ubicato al piano terra rialzato della superficie commerciale di **249,00 mq**, composta da un negozio open space, un disimpegno, un laboratorio e un bagno, con al piano interrato, collegati mediante scala interna, una cantina adibita a magazzino, un disimpegno e una caldaia; al negozio si accede direttamente dalla strada, in via Trieste al numero civico 11, mediante una terrazza, dotata di due scalinate di accesso ed una rampa pedonale ad uso esclusivo.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di \_\_\_\_\_ di stato civile \_\_\_\_\_ e all'atto dell'acquisto.

##### 1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cesate (All. 2)

Intestati: \_\_\_\_\_

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 20, particella 293, subalterno 702;

Dati classamento: categoria C/1, classe 5, consistenza 164mq, superficie catastale totale 217 mq, rendita catastale € 3.930,03.

Indirizzo: Via Trieste n° 11, piano S1-T.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria catastale del negozio e della cantina, depositata in data 16/12/2010, prot. MI1023726, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

##### 1.4. Coerenze

Negozio (da nord in senso orario): cortile al subalterno 701 e via Trieste; cortile al subalterno 701; vano scala, disimpegno e balcone al subalterno 701; cortile al subalterno 701.

Cantina (da nord in senso orario): terrapieno su due lati; vano scala al subalterno 701; altra unità immobiliare.

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

Nessuna.



## Corpo B

### 1.6. Descrizione del bene

In Comune di Cesate (MI) in via Trieste n. 11, autorimessa ubicata al piano interrato della superficie commerciale di **14,00 mq**, composto da un box doppio (unito fisicamente al subalterno 5); all'autorimessa si accede sia dall'esterno del fabbricato, mediante cortile, sia dall'interno, mediante scala, disimpegno al subalterno 701 ed ingresso al subalterno 5.

### 1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di \_\_\_\_\_, di stato civile nubile all'atto dell'acquisto.

### 1.8. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cesate (All. 2)

Intestati:

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 20, particella 293, subalterno 4;

Dati classamento: categoria C/6, classe 2, consistenza 13mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 42,30.

Indirizzo: Via Trieste n° 11, piano S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria catastale del box, depositata in data 24/11/1970, scheda n. 93429, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

### 1.9. Coerenze

Box (da nord in senso orario): altra unità immobiliare; subalterno 5; cortile; altra unità immobiliare.

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

Nessuna.

## Corpo C

### 1.11. Descrizione del bene

In Comune di Cesate (MI) in via Trieste n. 11, autorimessa ubicata al piano interrato della superficie commerciale di **14,00 mq**, composto da un box doppio (unito fisicamente al subalterno 4); all'autorimessa si accede sia dall'esterno del fabbricato, mediante cortile, sia dall'interno, mediante scala e disimpegno al subalterno 701.

### 1.12. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di \_\_\_\_\_, di stato civile nubile all'atto dell'acquisto.

### 1.13. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cesate (All. 2)

Intestati:

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 20, particella 293, subalterno 5;

Dati classamento: categoria C/6, classe 2, consistenza 13mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita catastale € 42,30.

Indirizzo: Via Trieste n° 11, piano S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria catastale del box, depositata in data 24/11/1970, scheda n. 93430, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

#### 1.14. Coerenze

Box (da nord in senso orario): altra unità immobiliare su due lati; cortile; subalterno 4.

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

Nessuna.

### Corpo D

#### 1.16. Descrizione del bene

In Comune di Cesate (MI) in via Trieste n. 11, autorimessa attualmente inesistente poichè demolita, come da pratica edilizia depositata in data 05/12/2006 (Vedasi cap.7.1); in origine ubicato al piano terra, della superficie commerciale di **25,00 mq**, era composta da box con accesso dal cortile e dalla strada privata.

#### 1.17. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di \_\_\_\_\_, di stato civile nubile all'atto dell'acquisto.

#### 1.18. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cesate (All. 2)

Intestati:

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 20, particella 533;

Dati classamento: categoria C/6, classe 2, consistenza 25mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita catastale € 81,34.

Indirizzo: Via Trieste n° 11, piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La planimetria catastale del box, depositata in data 08/04/1982, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, poiché il cespite è stato demolito (Vedasi cap. 7).

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

Nessuna, tuttavia non è stata rilevata l'inesistenza del cespite demolito (Vedasi cap. 7.1).



## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cesate (MI).

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Saronno, Cesano Maderno, Lainate, Arese.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 100mt e a 750 mt dalla stazione FS e fermata del passante ferroviario S1/S3 Cesate.

Collegamento alla rete autostradale: circa 8 km dalla Autostrada A4 Torino-Venezia e circa 7 Km dalla Tangenziale Nord Milano A52.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di due piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, affacciato su strada e su cortile comune, con morfologia rettangolare, avente tipologia di edificio/villetta bifamiliare libero sui lati, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a falde inclinate;
- Facciata in klinker/ceramica e in intonaco (sul retro) di colore marroncino;
- Accesso: portoncino in ferro e vetro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: non presente;
- Condizioni stabile: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Negoziò triesposto, ubicato al piano terra rialzato, raggiungibile mediante terrazza e rampa pedonale ad uso esclusivo, composto da un open space, un laboratorio, un disimpegno, un bagno con annessa una cantina, adibita a magazzino, un disimpegno e una caldaia, tutte ubicate al piano interrato, collegate mediante scala interna.

#### **Corpo A**

Negoziò (piano terra):

- esposizione: nord-sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro; in ceramica di tonalità chiara nel bagno (sino ad H=220cm) e nella zona cucina (sino ad H=180cm);
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro, parzialmente controsoffittati nella zona ingresso e nel bagno;
- pavimenti: in lastre di marmo di colore chiaro e in piastrelle di ceramica di colore scuro;



- infissi esterni: vetrine in ferro di colore scuro con vetri doppi, protette da serrande in-ferro automatiche di colore grigio, finestre in ferro e vetro singolo, finestra in legno con vetri doppi di colore noce (laboratorio) con inferriate esterne in ferro, avvolgibili in pvc di colore scuro;
- porta d'accesso: in ferro e vetro;
- porte interne: in legno tamburate di colore noce;
- servizio igienico: attrezzato, con lavabo, tazza, bidè, vasca e lavatrice;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo con alimentazione a metano e termosifoni in ghisa;
- impianto di condizionamento: presente con split interni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas del tipo autonoma;
- altezza dei locali: circa H=3,50m, con zona ingresso e bagno controsoffittata ad H=3,10m, e laboratorio circa H=4,00m.
- condizioni generali dell'abitazione: discrete.

Cantina (primo piano interrato):

- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro;
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- pavimenti: piastrelle di ceramica di colore mattone;
- infissi esterni: finestre in ferro e vetro singolo, protette parzialmente da inferriate tinteggiate di colore scuro;
- porte: in legno di colore crema, in ferro e vetro e in ferro tinteggiata di colore crema (caldaia);
- altezza dei locali: circa 2,50m;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- condizioni generali della cantina: mediocri, con presenza diffusa di umidità di risalita.

Corpo B e C

Box doppio (primo piano interrato):

- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro;
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- pavimenti: battuto in cemento di colore grigio;
- porta d'accesso: in ferro tinteggiata di colore crema;
- serranda: in pvc del tipo basculante e automatica tinteggiata di colore scuro;
- impianto elettrico: a vista, la tensione è di 220V, con quadri elettrici generali;
- impianto termico: autonomo con alimentazione a metano e termosifoni in ghisa;
- altezza dei locali: circa 2,50m;
- condizioni generali: mediocri.





**2.4. Breve descrizione della zona**

Il bene fa parte di un edificio ad uso residenziale ubicato in zona centrale della città, in un'area con una medio-bassa densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con condomini pluripiano ed edifici di due/tre piani, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di due piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato libero sui lati, con cortile di pertinenza, realizzato alla fine degli anni '60 del secolo scorso.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono sufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Trieste al civico 11.

**2.5. Certificazioni energetiche**

Il negozio al corpo A non risulta censito al Catasto Energetico degli Edifici della Regione Lombardia (CEER). Il box al corpo B e C è esente da certificazione energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene**

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 16/02/2022 con il custode giudiziario Avv. Paola Murru e l'ingegner [redacted], che ha consentito l'accesso al bene, è stato possibile rilevare che l'immobile ad uso negozio al piano terra e interrato è occupato da attività di farmacia [redacted] la quale ha dichiarato di occupare l'immobile gratuitamente in qualità di titolare dell'impresa individuale [redacted] ed intestataria della licenza dell'attività.

Successivamente, in data 19/03/2022, è pervenuto allo scrivente, per il tramite del custode giudiziario, un documento non registrato, inviato via mail [redacted] attestante la concessione del bene suindicato in comodato d'uso gratuito, da parte della [redacted] a far data dal 29/07/2013 **(All. 7)**.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cesate (MI), l'esecutato risulta di stato civile libero, per decesso del coniuge [redacted] avvenuto in data [redacted], e iscritta all'indirizzo di via Trieste n. 11 **(All. 5)**.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non sono presenti contratti di locazione attivi per il bene oggetto di procedura esecutiva avente l'esecutato quale dante causa. Si rileva, a titolo informativo, che per il bene in oggetto di procedura esecutiva e avente l'esecutato quale dante causa sono presenti alcuni contratti non attivi, dunque scaduti, registrati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Parma; i testi dei contratti non sono tuttavia disponibili. Tuttavia si informa che qualora i suddetti contratti, richiesti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Parma, dovessero pervenire allo scrivente entro la data dell'udienza fissata dal GE, sarà mia cura integrarli alla presente relazione **(All. 7)**.



**4 - PROVENIENZA (All. 3)**

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Dott. Raffaele Vannini di Bologna.

**4.1. Attuali proprietari**

....., proprietà per la quota di 1/1 (dal 25/08/1984 ad oggi), di cui la quota indivisa di 1/2 in forza di atto di compravendita stipulato il 10/03/1968 a firma del Notaio Italo Tarsia di Milano ai nn. 46634 di repertorio, trascritto il 10/05/1968 all' Agenzia delle Entrate di Milano 3 ai nn. 30521/22735 e la restante quota indivisa di 1/2 in forza di successione per legge in morte ..... e deceduta il ....., dichiarazione presentata all' Agenzia delle Entrate di Milano in data 21/02/1985 al n. 1194, trascritta il 01/06/1987 all' Agenzia delle Entrate di Milano 2 all' art. 31436, con accettazione tacita di eredità del 14/07/2020 a firma del Notaio Ignazio Monterisi di Lentate sul Seveso (MB) ai nn. 1381/1136 di repertorio, trascritta il 16/07/2020 all' Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 76437/47778.

*Si segnala che l'atto di compravendita suindicato fa riferimento all'appezzamento di terreno in Comune di Cesate, individuato al Catasto Terreni al Foglio 20, Mappale 35/b, sul quale è stato edificato successivamente il fabbricato oggetto della presente procedura.*

**4.2. Precedenti proprietari**

- ....., proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (dal 10/03/1968 al 25/08/1984), in forza di atto di compravendita stipulato il 10/03/1968 a firma del Notaio Italo Tarsia di Milano ai nn. 46634 di repertorio, trascritto il 10/05/1968 all' Agenzia delle Entrate di Milano 3 ai nn. 30521/22735.

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Raffaele Vannini di Bologna alla data del 16/12/2021 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza nonché dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2 per nominativo (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 25/02/2022 (All. 4) si evince che:

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

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

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 12/05/2021 ai nn. 67172/1179, stipulata a rogito del Notaio Carmelo Di Marco in data 04/05/2021, repertorio 2471/1373, derivante da ipoteca volontaria a garanzia di debiti pecunari, a favore di Hippocrates Holding S.p.A., con sede in Milano (MI), via Manzoni 38, Codice fiscale 10264830968, contro

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in qualità di terzo datore di ipoteca.

Importo ipoteca: € 150.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale.

*Si segnala che in tale iscrizione grava solamente il bene censito al foglio 20, particella 293, subalterno 702.*

**Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 26/07/2021 ai nn. 111494/20239, emessa dal Tribunale di Milano in data 11/05/2021, repertorio 16489/2020, derivante decreto ingiuntivo, a favore di Farbanca S.p.A., con sede in Bologna (BO), c/o Avv. P.L. Corinaldesi, via Santo Stefano 64, Codice fiscale 01795501202, contro

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 600.000,00 di cui € 567.712,10 di capitale.

*Si segnala che in tale iscrizione gravano anche i beni censiti al foglio 20, particella 293, subalterni 704, 705 e 501, quest'ultimo alienato dall'esecutata successivamente mediante atto di compravendita del 19/11/2021 a firma del Notaio Paolo Lovisetti di Milano, repertorio 315673/61841, trascritto il 30/11/2021 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 170691/116341.*

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 19/10/2021, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio 17655/2021, trascritto il 19/11/2021 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 164492/112010, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Farbanca S.p.A., con sede in Bologna (BO), Codice fiscale 01795501202, contro

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

*Si segnala che in tale trascrizione grava anche il bene censito al foglio 20, particella 293, subalterno 501, alienato dall'esecutata successivamente come sopra indicato.*

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

## **6 - CONDOMINIO**

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

L'immobile non presenta la costituzione di un Condominio e dunque non vi è la ripartizione delle relative spese, né sono indicati i millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie.



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

No.

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

Si.

## 7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta tra gli anni '60 e gli anni '70 del secolo scorso, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Cesate (MI) e di cui in seguito.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 50 del 21/07/2010 e variante approvata con delibera C.C. n. 8 del 20/02/2017.

*Norme tecniche di attuazione ed indici*

Ambito territoriale 3: Residenziale Consolidato (Art. 18 PdR) **(All. 6)**. È la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali corrispondente in parte al tessuto edilizio della città compatta e ai tessuti edificati in periodi recenti; comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento; è costituita da isolati misti delimitati dalle sedi stradali nonché dalla presenza di fabbricati centro lotto (ville e palazzine); tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

*Indici e parametri di edificabilità*

- $U_f = 0.43$  mq/mq
- $R_c = 30\%$
- $Sp_d = 40\%$
- $H = 10.20$  m.
- $D_c = \frac{1}{2} H$  edificio e comunque minimo m. 5.00, salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale per il mantenimento della cortina edilizia.
- $D_f = m. 10.00$  salvo il mantenimento della cortina edilizia.
- $D_s = \frac{1}{2} H$  edificio e comunque minimo m. 5.00, salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale per il mantenimento della cortina edilizia.

*Destinazioni d'uso*

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, GF 2.2, GF 2.4 e GF 2.5;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4, GF 4.5.

Fattibilità geologica: Classe 2, fattibilità con modeste limitazioni.

Zona sismica Cesate: 4; pericolosità sismica locale sigla Z4a.

Indice di naturalità: Classe 1.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

### 7.1.1 Licenza di Costruzione n. 40/68 di protocollo.

La pratica edilizia è stata presentata da \_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_ in data 10/04/1968 al n. 2573 di protocollo, con rilascio della concessione in data 22/04/1968 e rilascio della autorizzazione di abitabilità in data 02/02/1970; le opere oggetto di intervento hanno riguardato "la costruzione di casa ad uso abitazione".

### 7.1.2 Licenza di Costruzione n. 33/69 di protocollo.

La pratica edilizia è stata presentata da \_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_ in data 10/04/1969, con rilascio della concessione in data 24/05/1969; le opere oggetto di intervento hanno riguardato "la costruzione di recinzione di proprietà".

### 7.1.3 Concessione Edilizia n. 200/78 di protocollo.

La pratica edilizia è stata presentata da \_\_\_\_\_ in data 05/12/1978 al n. 2573 di protocollo, con rilascio della concessione in data 20/01/1969; le opere oggetto di intervento hanno riguardato "la costruzione di box".

### 7.1.4 Concessione Edilizia n. 6/88 di protocollo.

La pratica edilizia è stata presentata da \_\_\_\_\_ in data 19/01/1988 al n. 627 di protocollo, con rilascio della concessione in data 18/02/1988; le opere oggetto di intervento hanno riguardato "lavori di sistemazione negozio di farmacia di proprietà; demolizione porzione di muri interni, sostituzione di serramenti con altri in alluminio, sistemazione recinzione esistente per poter realizzare una rampa di accesso e trasformazione di locale abitabile in commerciale".

### 7.1.5 Autorizzazione alla esecuzione dei lavori

La pratica edilizia è stata presentata da \_\_\_\_\_ in data 09/04/1988 al n. 3830 di protocollo, con rilascio della autorizzazione in data 19/04/1988; le opere oggetto di intervento hanno riguardato "l'installazione di n. 3 cassoni luminosi monofacciali".

### 7.1.6 Denuncia di Inizio Attività n. 129/06 di protocollo.

La pratica edilizia è stata presentata da \_\_\_\_\_ in data 05/12/2006 al n. 20292 di protocollo, con denuncia di ultimazione lavori e collaudo prot. 9246 del 03/06/2010; le opere oggetto di intervento hanno riguardato "demolizione di fabbricato accessorio esistente e formazione nuova scala esterna".

### 7.1.7 Denuncia di Inizio Attività n. 19/10 di protocollo.

La pratica edilizia è stata presentata da \_\_\_\_\_ in data 23/02/2010 al n. 3248 di protocollo, con parere favorevole della ASL competente di Milano 1 del 01/04/2010 prot. 05518, comunicazione di inizio lavori prot. 05879 del 18/04/2010 e denuncia di ultimazione lavori e collaudo prot. 9247 del 03/06/2010; le opere oggetto di intervento hanno riguardato la manutenzione straordinaria con modifiche interne e nello specifico la "demolizione di due tavolati interni, chiusura di due porte interne per ampliamento farmacia, manutenzione impianti esistenti, posa di pavimento vinilico autoposante sui pavimenti esistenti e tinteggiatura delle pareti e del soffitto".

## 7.2. Conformità edilizia

### Corpo A

Al sopralluogo il negozio e la cantina risultavano non conformi alla planimetrie allegate all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Cesate, per una diversa distribuzione degli spazi interni; le difformità consistono nella assenza di tramezzi e nella presenza di soppalco con scaletta non segnalato nel negozio al piano rialzato, e nella presenza di tramezzo nella cantina, che individua un vano ripostiglio.

Le difformità per le opere interne suindicate relativa all'unità sono sanabili mediante il ripristino dei luoghi oppure mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria, se consentita dai regolamenti edilizi e di igiene vigenti, da depositare presso il Comune di Cesate.



Costi stimati: € 2.000,00 (sia il ripristino sia la pratica edilizia, escluse le sanzioni amministrative).

Per tali difformità dunque non si dichiara la conformità edilizia, fermo restando la responsabilità del progettista per le eventuali dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

### **Corpo B e C**

Al sopralluogo il box risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Cesate, per una diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni; le difformità consistono nella assenza di pilastro centrale lato giardino, in corrispondenza della serranda di apertura del box, con la presenza di attuale unica apertura verso l'esterno (anziché due come da progetto) e la chiusura di vano finestra sulla parete laterale.

Le difformità per le opere interne ed esterne suindicate relativa alle unità sono sanabili mediante il ripristino dei luoghi oppure mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria, se consentita dai regolamenti edilizi e di igiene vigenti, da depositare presso il Comune di Cesate.

Costi stimati: vedasi voce precedente al corpo.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

## **7.3. Conformità catastale**

### **Corpo A**

Al sopralluogo il negozio risultava non conforme alla planimetria catastale depositata in data 16/12/2010, per una diversa distribuzione degli spazi interni; le difformità consistono nella assenza di tramezzi nel negozio e nella presenza di soppalco con scaletta non segnalato, nella presenza di tramezzo nella cantina, che individua un vano ripostiglio.

Ciò detto, si rileva che le difformità sono regolarizzabili con un nuovo aggiornamento catastale DOCFA, da depositare presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cesate, mediante tecnico abilitato, da realizzarsi solo successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia di cui al precedente paragrafo 7.2.

Costi stimati: € 1.000,00, compresi diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

### **Corpo B e C**

Al sopralluogo i box risultavano non conformi alle planimetrie catastali depositate in data 24/11/1970, per una diversa distribuzione degli spazi interni; le difformità consistono nella assenza di pilastro centrale lato apertura verso il giardino, in corrispondenza della serranda di apertura del box, e nella presenza di un'unica serranda basculante, trattandosi di fatto di un box doppio e non di due box separati.

Ciò detto, si rileva che le difformità sono regolarizzabili con un nuovo aggiornamento catastale DOCFA, da depositare presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cesate, mediante tecnico abilitato, da realizzarsi solo successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia di cui al precedente paragrafo 7.2, anche con eventuale fusione in un unico subalterno.

Costi stimati: € 500,00, compresi diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.



**8 - 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 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:

**Corpo A**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio C/1 (piano T)	mq.	202,0	100%	202,0
terrazza C/1 (piano T)	mq.	28,0	25%	7,0
cantina C/1 (piano -1)	mq.	80,0	50%	40,0
		<b>310,0</b> mq. lordi		<b>249,0</b> mq. commerciali

**Corpo B**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box C/6	mq.	14,0	100%	14,0
		<b>14,0</b> mq. lordi		<b>14,0</b> mq. commerciali

**Corpo C**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box C/6	mq.	14,0	100%	14,0
		<b>14,0</b> mq. lordi		<b>14,0</b> mq. commerciali

**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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

## 9.2 Fonti d'informazione

### ✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021**

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Cesate (MI)

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia: negozi

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.000,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.450,00

Tipologia: box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 650,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 900,00

### ✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1/2021 - 1° Semestre 2021 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 1° semestre 2021

Provincia - Settore: NORD

Zona: Cesate (MI) - Centro

Tipologia: Negozi

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.200,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.500,00

Tipologia: Boxes

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 12.000,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 14.000,00

Zona: Cesate (MI) - Periferia

Tipologia: Negozi

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.000,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.200,00

Zona: Cesate (MI) - Periferia





Tipologia: Boxes

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 10.000,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 12.000,00

*NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2022 - Annunci immobiliari**

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 08/03/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/94262826/> (Cons. Immobiliari)

Descrizione: negozio

Indirizzo: via per Cesate

Superfici principali e secondarie: 237 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 278.000,00 pari a €/mq 1.172,99

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 250.200,00 pari a €/mq 1.055,69

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 18/03/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/87815972/> (Progetto Casa New)

Descrizione: negozio

Indirizzo: Via per Cesate

Superfici principali e secondarie: 140 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 195.000,00 pari a €/mq 1.392,85

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 175.500,00 pari a €/mq 1.253,57

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 10/01/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/69745794/> (Tecnocasa)

Descrizione: negozio

Indirizzo: Via dei Mille

Superfici principali e secondarie: 110 mq

Stato conservativo: mediocre

Prezzo richiesto: € 125.000,00 pari a €/mq 1.136,36

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 112.500,00 pari a €/mq 1.022,72



Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.100,00** per la destinazione d'uso commerciale ed il valore unitario di **€/mq 800,00** per la destinazione d'uso autorimessa/box.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-lunghi.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi (corpo A)	C1	249,0	€ 1.100,00	€ 273.900,00
Autorimessa (corpo B)	C6	14,0	€ 800,00	€ 11.200,00
Autorimessa (corpo C)	C6	14,0	€ 800,00	€ 11.200,00
				<b>€ 296.300,00</b>

### 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.

Si segnala che viene indicato anche il valore dei beni nello stato di "occupato", in caso di evidenza di titoli opponibili alla procedura non considerati dallo scrivente, derivante dalla riduzione del 25% del valore a base d'asta nello stato "libero", al netto di tutte le decurtazioni.

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 296.300,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 14.815,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'aert. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 277.985,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 278.000,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)</u></b>	€ 208.500,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 208.000,00</b>

**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 ALLEGATI**

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Cesate (MI);
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna criticità ostativa alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessità della regolarizzazione edilizia e catastale e tenendo conto dell'assenza di titoli opponibili alla procedura.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore procedente e al creditore iscritto intervenuto a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo E-mail agli indirizzi comunicati in sede di sopralluogo **(All. 8)**.

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 osservanza.

Milano, li 19/03/2022

l'Esperto Nominato  
Arch. Fabio Ugo Ramella