

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 926/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 001:** unità immobiliare in Cernusco sul Naviglio (MI)-  
Viale Assunta 140



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Bene in: Cernusco sul Naviglio (MI) viale Assunta 140

Categoria: A2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 40, particella 79, subalterno 711,

**Stato occupativo**

Corpo A: occupato dal figlio del Sig. [REDACTED] senza contratto di locazione registrato e perciò libero al decreto di trasferimento.

**Contratti di locazione in essere**

Per l'unità immobiliare era stato registrato un contratto di locazione in data 28/09/2013 n. 918 serie 3P presso l'Agenzia delle Entrate di Gorgonzola.

La durata del contratto era fissata in anni 4 dal 01/10/2013 al 30/09/2017 e perciò è stato risolto (vedi ALL. 6).

**Comproprietari**

NESSUNO

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: **€. 217.000,00 (duecentodiciasettemila,00)**

da occupato: **non ricorre il caso**

**LOTTO 001**

**(Appartamento + cantina)**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

L'immobile, oggetto di procedura, è ubicato in Comune di Cernusco sul Naviglio in viale Assunta 140 ed è composto da:

Appartamento posto al piano secondo di un edificio di quattro piani fuori terra, composto da un locale soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno notte, bagno, camera e piccolo balcone.

L'unità immobiliare ha affaccio solo su Viale Assunta.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina posto al piano interrato.



## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nato a Mazara del Vallo (TP) il 20/04/1964, C.F. [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

NESSUNO

## 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) come segue: (All. 2)

Intestati:

[REDACTED] nato a Mazara del Vallo (TP) il 20/04/1964, C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: **foglio 40, particella 79, sub. 711**

dati classamento: **Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 4 vani - Superficie catastale mq. 72 – Rendita Euro 506,13**

Indirizzo: Viale Assunta 140, piano 2/S1

Dati derivanti da: Atto del 31/05/2002 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede Milano (MI) – Repertorio n. 167974 – COMPRAVENDITA Trascrizione n. 42582.1/2002, Reparto PI di Milano 2 in atti dal 18/06/2002

## 1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

### Appartamento

Mappali 77 e 78 del foglio 40; area comune al sub 701; mappale 332 di proprietà comunale; appartamento al sub 712 di proprietà di terzi; pianerottolo comune e appartamento al sub 710 di proprietà di terzi.

### Cantina

Cantina al sub 710 di proprietà di terzi; parti comuni; cantina al sub 713 di proprietà di terzi; corridoio comune di accesso.

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

NESSUNA

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il comune di Cernusco sul Naviglio sorge ad est di Milano da cui dista circa 10 chilometri ed è caratterizzata da una rete stradale fortemente strutturata. Di rilevanza è la Tangenziale Est (uscita n.13 Cernusco s.n.) grazie alla quale è facilmente raggiungibile Milano.



Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere residenziale, caratterizzato da residenze prevalentemente di tre o quattro piani fuori terra edificate nei primi anni del Novecento e da condomini edificati intorno agli anni Sessanta.

Lungo la via sono presenti pochi parcheggi.

Fascia/zona: centrale/CENTRO – ADUA – DA VINCI - MOLINETTO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è ben servita dai servizi di prima necessità.

A circa 12 chilometri di distanza dal centro di Cernusco si trova l'aeroporto di Linate.

Cernusco sul Naviglio è servita dalla Metropolitana MM2 Famagosta – Gessate. Le stazioni della metropolitana sono due: una serve il centro storico della città (Cernusco s.n.) raggiungibile dall'unità immobiliare in circa 10 minuti a piedi e la seconda (Villa Fiorita) serve la zona industriale.

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

Il fabbricato, dove si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura, è un condominio di quattro piani fuori terra più sottotetto che è stato oggetto di completa ristrutturazione interna ed esterna nei primi anni Duemila.

La facciata su viale Assunta è in intonaco di colore giallo con marcapiani in pietra. Sul perimetro della facciata dal marciapiede fino al piano primo c'è un'ampia zoccolatura in lastre di pietra e tutte le finestre sono contornate con elementi decorativi in pietra.

L'immobile per quanto verificato a semplice vista si presenta in buono stato di conservazione.

- struttura: muratura portante;
- facciate: rivestite in intonaco e tinteggiate;
- copertura: a doppia falda in tegole;
- accesso allo stabile: portone a due battenti in alluminio con specchiatura in vetro;
- scala interna: in CLS con alzate e pedate rivestite in serizzo e parapetto in ferro
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;

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

L'unità immobiliare è posta al piano secondo del fabbricato ed è composta da un ampio soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno notte, camera e bagno. Nel locale soggiorno è presente anche un piccolo terrazzino con affaccio su Viale Assunta.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina raggiungibile dalla scala condominiale e anche dall'ascensore.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla scala interna.

L'immobile, come accertato nel corso del sopralluogo è perfettamente corrispondente a quanto rilevato nella Concessione Edilizia n. 108/1998.



L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione ad eccezione della parete del bagno in corrispondenza della finestra dove è presente dell'inflorescenza dovuta probabilmente alla scarsa areazione del locale.

### Corpo A:

#### Appartamento:

- **esposizione:** singola su Viale Assunta;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad H. 2,40 e nell'angolo cottura fino a circa H. 1,60;
- **pavimenti:** in parquet nella camera da letto, in piastrelle di ceramica in buono stato di conservazione nel bagno e in laminato effetto legno nel soggiorno e nel disimpegno notte;
- **infissi esterni:** in PVC con doppio vetro, protezioni esterne con persiane in legno con apertura scorrevole;
- **porta d'accesso:** blindata a battente in legno;
- **porte interne:** in legno laccate bianche con apertura a battente;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** autonomo con radiatori in alluminio;
- **acqua calda sanitaria:** fornita dalla caldaia a gas combinata con il riscaldamento posta nel locale ripostiglio;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, bidet, WC e doccia;
- **impianto di condizionamento:** presente nel locale soggiorno e nella camera;
- **altezza dei locali:** H. media circa 3.00;

#### Cantina:

- **pavimenti:** pavimento in piastrelle di ceramica
- **pareti:** pannelli di prefabbricato in CLS tinteggiate
- **porta:** in alluminio a battente
- **imp. Elettrico:** con tubazione esterna

### 2.4 Breve descrizione della zona

Il comune di Cernusco sul Naviglio sorge ad est di Milano da cui dista circa 10 chilometri ed è caratterizzata da una rete stradale fortemente strutturata. Di rilevanza è la Tangenziale Est (uscita n.13 Cernusco s.n.) grazie alla quale è facilmente raggiungibile Milano.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere residenziale, caratterizzato da residenze prevalentemente di tre o quattro piani fuori terra edificate nei primi anni del Novecento ed da condomini edificati intorno agli anni Sessanta.

Servizi offerti dalla zona: la zona è ben servita dai servizi di prima necessità.



A circa 12 chilometri di distanza dal centro di Cernusco si trova l'aeroporto di Linate.

Cernusco sul Naviglio è servita dalla Metropolitana MM2 Famagosta – Gessate. Le stazioni della metropolitana sono due: una serve il centro storico della città (Cernusco s.n.) raggiungibile dall'unità immobiliare in circa 10 minuti a piedi e la seconda (Villa Fiorita) serve la zona industriale.

Lungo il Viale sono presenti pochi parcheggi.

### 2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico risulta essere stato presentato per l'unità immobiliare un Attestato di Prestazione Energetica (APE) in data 05/03/2012 scaduto per decorrenza dei dieci anni.

### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dall'Amministratore.

### 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta dal Comune di Cernusco sul Naviglio.

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 08/02/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, grazie all'esecutato, lo stesso ha dichiarato che l'appartamento è occupato dal figlio senza contratto di locazione registrato.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

NESSUNO alla data odierna

## 4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

### 4.1 Attuali proprietari

██████████ nato a Mazara del Vallo (TP) il 20/04/1964, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di atto di compravendita in autentica Notaio ██████████ di Milano del 31/05/2002 repertorio n. 167974/8449, trascritto a Milano 2 il 12/06/2002 ai nn. ██████████.

L'appartamento sito a Cernusco Sul Naviglio in Viale Assunta 140, censito al foglio 40, particella 79, sub 711 era pervenuto allo stesso da ██████████ con sede in Monza.

dal 12/06/2002 ad oggi

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dalla certificazione notarile del 07/11/2023 del Notaio ██████████ di Perugia, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per



nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 29/01/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

NESSUNA

- **Misure Penali**

NESSUNA

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

NESSUNA

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

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il **03/08/2009** ai nn. [REDACTED] derivante da concessione di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] del 30/07/2009 repertorio n. 22200, a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede in Bologna, C.F. 02843911203 contro [REDACTED] nato a Mazara del Vallo il 20/04/1964.

Importo capitale €. 280.000,00 – Importo ipoteca €. 560.000,00

Durata 15 anni

Grava sull'unità immobiliare censita al foglio 40, particella 79, sub 711.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto a Milano 2 il **27/09/2023** ai nn. [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/09/2023 rep. n. 25171, emesso dal Tribunale di Milano contro [REDACTED] nato a Mazara del Vallo il 20/04/1964 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di DORA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F. 05332370260.

Grava sull'unità immobiliare censita al foglio 40, particella 79, sub 711.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Studio 31 - Arch. Silvano Perego con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) in Viale Assunta 140 – mail: studio31.perego@gmail.com

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 15/02/2024 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore.

Millesimi di proprietà generali appartamento: **54,27/1.000**

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

Si precisa che le somme sono state arrotondate.



Spese ordinarie annue di gestione appartamento: circa **€. 940,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa **€. 1.900,00.**

Il saldo totale delle spese insolute alla data del 27/02/2024 ammonta ad un totale di circa **€. 1.900,00**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NESSUNA

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

## 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

# 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cernusco sul Naviglio nell'ambito delle **zone prevalentemente residenziali – TUC tessuto urbano consolidato – Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2).**

## 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cernusco sul Naviglio:

- **Autorizzazione Edilizia n. 108/98** rilasciata in data **08/07/1998** e variante **n. 61/2000** del **17/10/2000**. (vedi ALL. 8)

## 7.2 Certificato di agibilità:

Certificato di Agibilità protocollo **n. 49791** rilasciato in data **12/10/2016** per intervenuto silenzio assenso. (vedi ALL. 9)

## 7.3 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare a piano secondo, come accertato nel corso del sopralluogo è **conforme** alla Concessione Edilizia n. 108/1998 e alla variante n. 61/2000.

## 7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento **risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 27/03/2002.



## 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/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	70,7	100%	70,7
balcone	mq.	1,0	25%	0,3
cantina	mq.	4,1	25%	1,1
		<b>75,8</b>		<b>72,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**Arrotondati a mq. 72,00**

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione di beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 – Fascia/zona: centrale/ CENTRO – ADUA – DA VINCI - MOLINETTO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da **2.000** euro/mq. a **3.000** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 1° semestre 2023



Zona: Settore EST

valore di compravendita per appartamenti recenti, ristrutturati - prezzo min. **3.100** / prezzo max. **3.500** (Euro/mq.)

Nella valutazione dell'unità immobiliare considerando la destinazione d'uso assentita, la tipologia del fabbricato con caratteristiche esterne discrete, che l'appartamento si trova a piano secondo e che si presenta in buono stato di conservazione, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 3.200,00 /mq.**

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	72,0	€ 3.200,00	€ 230.400,00
				<b>€ 230.400,00</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.

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 230.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	<b>-€ 11.520,00</b>
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 1.900,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 216.980,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 217.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00

**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 forfetario 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato



**Non locato**

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

**PIGNORATO PER INTERO****CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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: 06/03/2024

l'Esperto Nominato

**Arch. Emanuela di Tocco**

**ALLEGATI**

1. Fotografie esterne ed interne
2. Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
3. Rilievo metrico appartamento
4. Atto di provenienza
5. Ispezione ipotecaria e note
6. Risposta Agenzia delle Entrate
7. Risposta Amministratore di Condomini, Regolamento condominiale e Certificazione di Idoneità Statica
8. Concessione Edilizia del 1998 e variante del 2000
9. Certificato di agibilità

