

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG 384/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO 001

Unità immobiliare in Gessate (MI) - Via Sondrio 12

#### LOTTO 002

Unità immobiliare in Gessate (MI) - Via Sondrio 12



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Lotto 001**

Bene in: Gessate (MI) - Via Sondrio, snc

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **foglio 2, particella 381, subalterno 3**

**Lotto 002**

Bene in: Gessate (MI) - Via Sondrio, snc

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 2, particella 381, subalterno 20**

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

**Contratti di locazione in essere**

Non risulta presente alcun contratto di locazione ad uso residenziale e/o commerciale attivo e registrato presso l'Agenzia delle Entrate avente gli esecutati quali dante causa.

**Comproprietari**

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

LOTTO 001 (da libero): € 109.000,00

LOTTO 002 (da libero): € 13.000,00



## LOTTO 001

(Appartamento al piano terra con cantina al primo piano interrato)

## LOTTO 002

(Box al primo piano interrato)

### 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### LOTTO 001

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Gessate in via Sondrio n. 12, appartamento al piano terra biesposto della superficie commerciale di **57,60 mq**, composto da un soggiorno con cucina a vista, un un disimpegno, una camera, un bagno, due cortili esclusivi e una cantina al primo piano interrato; all'appartamento si accede dalla strada, in via Sondrio al numero civico 12 dopo aver attraversato il vialetto d'accesso.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile di

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

Intestati

Proprietà: 1/2 ciascuno.

Dati identificativi: Foglio 2, particella 381, subalterno 3.

Dati classamento: categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 58 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita catastale € 278,89.

Indirizzo: Via Sondrio n. SNC, piano S1-T.

Dati derivanti da: Variazione della superficie di impianto del 09/11/2015.

*La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 08/08/2006, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

##### 1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): parti comuni; cortile esclusivo e parti comuni; proprietà di terzi; cortile esclusivo e proprietà di terzi.

Cantina (da nord in senso orario): parte comune; cantine di terzi su due lati; intercapedine comune.

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

Nessuna.



**LOTTO 002****1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Gessate in via Sondrio n. 12, box ubicato al primo piano interrato della superficie commerciale di **14,00 mq**, composto da un vano. Al box si accede sia dalla strada, in via Sondrio al numero civico 12, mediante rampa di accesso, sia dall'appartamento, mediante ascensore e scale condominiali.

**1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento aravante sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile di

**1.8. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Gessate (All. 2)**

Intestati:

Proprietà: 1/2 ciascuno.

Dati identificativi: Foglio 2, particella 381, subalterno 20.

Dati classamento: categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita catastale € 27,53.

Indirizzo: Via Sondrio n. SNC, piano S1.

Dati derivanti da: Variazione della superficie di impianto del 09/11/2015.

*La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 08/08/2006, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

**1.9. Coerenze**

Box (da nord in senso orario): box di terzi; corsello comune; box di terzi; proprietà di terzi.

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

Nessuna.

**2 - DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Gessate (MI).

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Gorgonzola, Trezzo sull'Adda, Agrate Brianza.

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 150m e a circa 1,3 km dalla fermata MM2 Gessata della metropolitana.

Collegamento alla rete autostradale: circa 3,0 km dalla Autostrada A4 Milano-Venezia e circa 2,0 km dalla Tangenziale Est Milano A58.

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

Il bene fa parte di un edificio di civile abitazione di tre piani fuori terra, oltre piano interrato, affacciato su strada e su cortile condominiale, avente morfologia rettangolare e tipologia di palazzina residenziale libero sui quattro lati, con le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a tetto con falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore giallo ocra;
- Accesso: portone in alluminio e vetro;
- Ascensore: presente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

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

### LOTTO 001

Appartamento ubicato al piano terra, raggiungibile dalla strada dopo aver attraversato il vialetto comune e l'androne comune condominiale, composto da un soggiorno con cucina a vista, un disimpegno, una camera, un bagno, due cortili esclusivi oltre una cantina di pertinenza ubicata al primo piano interrato.

#### Appartamento (piano terra):

- esposizione: unica nord-sud;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore chiaro, in piastrelle di ceramica di tonalità chiara nella zona cucina (sino ad H=1,60m) e nei bagni (sino ad H=2,00m);
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro in tutto l'appartamento ad eccezione della camera in listelli di parquet;
- serramenti esterni: in legno di colore noce con vetri doppi e avvolgibili in pvc di colore scuro;
- porta ingresso: in legno del tipo blindato;
- porte interne: in legno di colore noce, del tipo a battente;
- servizio igienico: attrezzato, con tazza, bidet, lavabo, vasca e lavatrice;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo, con caldaia a gas, con radiatori in alluminio;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: presente;



- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua a gas;
- altezza dei locali: circa H=2,70m;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

Cantina (primo piano interrato):

- esposizione: sud;
- pareti: in blocchi di cls al rustico;
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- porta ingresso: in ferro, del tipo a battente;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa H=2,40m;
- condizioni generali della cantina: normali.

**LOTTO 002**

Box ubicato al piano interrato, raggiungibile dalla strada mediante rampa esterna e dall'interno del fabbricato mediante scala e ascensore comuni, composto da un unico vano.

Box (primo piano interrato):

- esposizione: nessuna;
- pareti: in blocchi di cls al rustico;
- soffitto: in lastre predalles tinteggiate di colore chiaro;
- pavimento: in battuto di cemento di colore grigio;
- porta d'accesso: serranda in ferro di colore grigio;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa H=2,40m;
- condizioni generali del box: normali, tuttavia si rilevano macchie di infiltrazioni e umidità sui soffitti (intradosso predalles) dei corselli comuni.

**2.4. Breve descrizione della zona**

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una bassa densità abitativa, con case di due/tre piani fuori terra, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di tre piani fuori terra oltre piano interrato, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato libero sui quattro lati, con cortile comune, realizzato nella prima decade del secolo. Il traffico è normale e i parcheggi sono sufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada in via Sondrio al numero civico 12.

**2.5. Certificazioni energetiche**

È presente la Certificazione APE N. 1510600016022 relativa all'appartamento al Lotto 01 (Classe Energetica "F" - Eph 202,73 kWh/m<sup>2</sup>a) registrata in data 01/12/2022 al CEER di Regione Lombardia e avente scadenza il 01/12/2032 (**All. 9**).

**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 27/02/2024 con il Custode Giudiziario Avv. Massimo Panetti, alla presenza dell'esecutato che ha consentito l'accesso ai beni, è stato possibile rilevare che i beni (Lotto 001/Lotto 002) sono occupati dagli esecutati e familiari, come da verbale del Custode Giudiziario redatto in pari data.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Gessate (MI), gli esecutati di stato civile coniugati, risultano iscritti a con la seguente famiglia: **All. 5).**

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Per i beni oggetto di procedura non è presente alcun contratto di locazione ad uso abitativo e/o commerciale, attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate **(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 anche dal certificato notarile del Notaio

**4.1. Attuali proprietari**

(dal 05/12/2006 ad oggi) proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita stipulato il 05/12/2006 a firma del Notaio di Segrate (MI) ai di raccolta, registrato il all'Agenzia delle Entrate - Milano 3 ai nr. Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn.

Si precisa che all'atto di compravendita sopra citato i coniugi hanno acquistato i beni in regime di comunione legale dei beni.

proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto a firma del Notaio di Segrate (MI) ai r di raccolta, registrato il all'Agenzia delle Entrate - Milano 3 ai nn. All'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn.

Si precisa che l'atto di compravendita sopra citato si riferisce all'acquisto di aree edificabile site in Gessate (MI) estese nell'intero circa 5.058 mq e distinte al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 2, mappali 371, 99, 373, 375 e 376, sulle quali tale società ha edificato un complesso immobiliare costituito da quattro palazzine "A", "B", "C" e "D" a seguito di Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione stipulata con atto a rogito del medesimo Notaio il 26/05/2005 ai nn. 66101 di repertorio, 10946 di raccolta e registrato il 01/06/2005 all'Agenzia delle Entrate - Milano 3 ai nn. 6664 serie 1T, trascritto il 03/06/2005 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 81811/42037.



- (MI) (ante ventennio al 02/05/2005) proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di dichiarazione di successione del trascritta il 01/09/2008 all' Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn.

cettazione tacita di eredità stipulata il 2 (MI) ai nn. di repertorio, trascritta i all' Agenzia delle Entrate - Milano 2 cettazione tacita di eredità stipulata taio di Milano (MI) ai nn. di repertorio, trascritta il 29/09/2007 all' Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. Si rileva inoltre accettazione tacita di eredità di

Tale atto si riferisce ai beni individuati al Catasto Terreni al foglio 2, particelle 371 e 99.
- ate (MI) 32 (ante ventennio al 02/05/2005) proprietà per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria ( )

stamento c del Notaio n. repertorio, trascritto il l' Agenzia delle Entrate - Milano 3 ai nn.

Tale atto si riferisce ai beni individuati al Catasto Terreni al foglio 2, particelle 371 e 99.
- ata a (ante ventennio al )

proprietà per la quota di 1/3 in forza di successione

tacita di eredità stipulata il 24 al Notaio (MI) ai nn. repertorio, trascritta il 10/07/2019 all' Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn.

Tale atto si riferisce al bene individuato al Catasto Terreni al foglio 2, particella 373.
- o a Milano (MI) ante ventennio ( )

per la quota di 1/1, in forza di successione legale di Guido Tresoldi, nato a Gessate (MI) il 19/07/1907, giusta denuncia de ai nn. 1632 vol. 78, trascritta il 26/08/1978 all' Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. e relativa accettazione tacita di eredità stipulata il Notaio di Serrate (MI) ai nn. li repertorio, trascritta il l' Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn.

Tale atto si riferisce ai beni individuati al Catasto Terreni al foglio 2, particelle 375 e 376.

**5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Al. 4)**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio alla data del a seguito dell'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 2 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**

- [redacted] iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il [redacted] a rogito del Notaio [redacted] n. 13, repertorio 336403/17758, derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] e [redacted]

- [redacted] iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano [redacted] ai nn. [redacted] stipulata a rogito del Notaio [redacted] di Segrate in data [redacted]

(MI), contro [redacted] nata [redacted] (MB) e [redacted] nato il 19/10/1975 a Gorgonzola (MI) (gravante sugli immobili al Catasto Terreni al foglio 2, mappali 371 e 99), contro [redacted] a Gessate (MI), [redacted] a Gessate (MI) e [redacted] a Gessate (MI) (gravante sull'immobile al Catasto Terreni al foglio 2, mappale 373) e contro [redacted] (gravante sugli immobili al Catasto Terreni al foglio 2, mappali 375 e 376).

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 28/03/2023, atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Milano, repertorio n. [redacted], trascritto il [redacted] all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 [redacted] derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, codice fiscale 09339391006, contro [redacted]

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [redacted] con sede [redacted] il quale ad oggi non ha fornito le informazioni richieste dallo scrivente con mail del [redacted] (All. 8).

Ciò detto si informa tuttavia che nel caso tali informazioni richieste pervenissero entro la data dell'udienza fissata dal GE sarà cura dello scrivente integrare la presente relazione.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento pignorato (Lotto 001): non indicate

Millesimi di pertinenza del box pignorato (Lotto 002): non indicate

### 6.1. Spese di gestione condominiale



Si precisa che la gestione del condominio va presumibilmente dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: non indicate.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: non indicate.

Spese condominiali non pagate pregresse: non indicate.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: non indicate.

Cause in corso: non indicate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie. Si segnala la presenza di macchie di infiltrazioni e umidità sui soffitti (intradosso predalles) dei correlli comuni nel piano interrato dell'autorimessa.

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

Si precisa che alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dei fabbricati di cui sono parte e secondo lo stato dei luoghi e la destinazione del costruttore, come indicato nell'atto di provenienza.

## 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 dell'edificio conducono alla costruzione avvenuta all'inizio degli anni 2000, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Gessate (MI), desunte dall'atto di provenienza, e di cui in seguito (All. 6).

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Gessate, adottato con delibera di C.C. n. 20 del 31/07/2023 (Gessate 2030). L'immobile, all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole NTA, ricade nell'Ambito del consolidamento (Art. 22 PDR) e specificatamente negli "Ambiti residenziali a impianto unitario - ARU [Artt. 23, 26 PDR]" (Tav. PR.01); Ambiti Residenziali a impianto Unitario (ARU), esito di progettazione unitaria, sono caratterizzati da elementi di unitarietà degli edifici in essi compresi, sia nei caratteri architettonici e costruttivi, sia nel rapporto con gli spazi aperti pertinenziali.

### Indici urbanistici e parametri edilizi:

- a. SL  $\leq$  esistente + 20% una tantum
- b. IC  $\leq$  esistente
- c. IPF  $\geq$  esistente
- d. SV  $\geq$  esistente
- e. H  $\leq$  esistente

- Classe geologica: Classe 2a - Fattibilità con modeste limitazioni e scenario Z4a di zonazione sismica (Tav. 6;

- Giudizio di sensibilità paesistica (Tav. DP 03): Classe sensibilità paesistica 4 - alta.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



sismica (Tav. 6;

- Giudizio di sensibilità paesistica (Tav. DP 03): Classe sensibilità paesistica 4 - alta.

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 Denuncia di Inizio Attività n. 65/05 del 22/06/2005 e s.m.i.

La pratica edilizia è stata presentata dalla \_\_\_\_\_ in data 22/06/2005 con protocollo n. 9210 e in data 19/04/2006 con protocollo n. 6355, con dichiarazione di fine lavori del 05/10/2006 con protocollo n. 14680 e successiva variante per opere interne presentata in data 31/10/2006 con protocollo n. 16120, con dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 09/11/2006 con protocollo 16583. Le opere hanno riguardato la "costruzione di n. 2 palazzine A e B".

*Si segnala che la predetta società ha edificato un complesso immobiliare costituito da quattro palazzine identificate con le lettere "A" (immobile oggetto di pignoramento), "B", "C" e "D" a seguito delle prescrizioni contenute nel piano di lottizzazione di cui alla Convenzione stipulata con atto del Notaio Ovidio De Napoli del 26/05/2005 al repertorio n. 66101/10946, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 3 il 01/06/2005 ai nn. 6664 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 03/06/2005 ai nn. 81811/42037. Tutte le informazioni sono state desunte dall'atto di provenienza.*

## 7.2. Conformità edilizia

### LOTTO 001

Non essendo stato possibile visionare gli elaborati grafici e le planimetrie dell'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Gessate, così come desunta dall'atto di provenienza, lo scrivente non può esprimersi sulla regolarità edilizia relativa all'unità immobiliare abitativa e alle sue pertinenze. Si segnala tuttavia che, essendo l'immobile stato edificato nel 2006 ed essendoci corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata nello stesso anno, di cui al capitolo successivo, appare possibile una corrispondenza tra le planimetrie assentite nel titolo edilizio e catastali (All.6). Ciò detto, qualora lo scrivente dovesse prendere visione del fascicolo edilizio, richiesto al Comune di Gessate in data 05/01/2024 e 12/02/2024 (All. 6), entro la data dell'udienza fissata dal Giudice, sarà mia cura integrare la presente relazione.

### LOTTO 002

Non essendo stato possibile visionare gli elaborati grafici e le planimetrie dell'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Gessate, così come desunta dall'atto di provenienza, lo scrivente non può esprimersi sulla regolarità edilizia relativa all'unità immobiliare ad uso autorimessa. Si segnala tuttavia che, essendo l'immobile stato edificato nel 2006 ed essendoci corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata nello stesso anno, di cui al capitolo successivo, appare possibile una corrispondenza tra le planimetrie assentite nel titolo edilizio e catastali (All. 6). Ciò detto, qualora lo scrivente dovesse prendere visione del fascicolo edilizio, richiesto al Comune di Gessate in data 05/01/2024 e 12/02/2024 (All. 6), entro la data dell'udienza fissata dal Giudice, sarà mia cura integrare la presente relazione.

## 7.3. Conformità catastale

### LOTTO 001

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultavano conformi rispetto alla planimetria catastale depositata in data 08/08/2006; appare tuttavia necessario rettificare l'indirizzo con il civico 12 di Via Sondrio.

L'immobile è conforme dal punto di vista catastale.



**LOTTO 002**

Al sopralluogo il box risultava conforme alla planimetria catastale depositata in data 08/08/2006; appare tuttavia necessario rettificare l'indirizzo con il civico 12 di Via Sondrio.

L'immobile 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:

**LOTTO 001**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	52,0	100%	52,0
cortili	mq.	43,0	10%	4,3
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		<b>100,0</b>		<b>57,6</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**LOTTO 002**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	14,0	100%	14,0
		<b>14,0</b>		<b>14,0</b>
		mq. lordi		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) - 1° semestre 2023**

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Gessate (MI)

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.350,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.850,00

Tipologia: Abitazione civile

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.850,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.350,00

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 650,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.000,00

### ✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - 1° Semestre 2023 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 1° semestre 2023

Provincia - Settore EST

Zona: Gessate Centro

Tipologia: Appartamenti nuovi / Classe Energetica A - B

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.000,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.300,00

Tipologia: Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.600,00



Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.900,00

Tipologia: Boxes

Valore mercato prezzo minimo: € 15.000,00

Valore mercato prezzo massimo: € 17.000,00

*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 2024 - Annunci immobiliari**  
**LOTTO 001**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 13/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107722885> (Tecnorete)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Sondrio

Superfici principali e secondarie: 50mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 115.000,00 pari a €/mq 2.300,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 103.500,00 pari a €/mq 2.070,00

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 27/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107727141> (Abitare Melzo Srl)

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: Via Cittadella

Superfici principali e secondarie: 52 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo richiesto: € 99.000,00 pari a €/mq 1.903,84

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 89.100,00 pari a €/mq 1.713,46

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 11/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107561561/> (Tempocasa)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Montello

Superfici principali e secondarie: 58 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 115.000,00 pari a €/mq 1.982,75

Sconto trattativa: 10%



Prezzo: € 103.500,00 pari a €/mq 1.784,48

**LOTTO 002**

- Comparativo 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/01/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78182794/> (La Corte Immobiliare)

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Matteotti

Superfici principali e secondarie: 17 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 17.000,00 pari a €/mq 1.000,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 15.300,00 pari a €/mq 900,00

- Comparativo 5

Tipo fonte: asta immobiliare

Data rilevazione: 02/01/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78182794/> (Infoaste Immobiliari)

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Matteotti

Superfici principali e secondarie: 15 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 16.500,00 pari a €/mq 1.100,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 14.850,00 pari a €/mq 990,00

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 2.000,00** per la tipologia abitazione e di **€/mq 1.000,00** per la tipologia autorimessa.

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

**9.3 Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A2	57,6	€ 2.000,00	€ 115.200,00
				<b>€ 115.200,00</b>



## 9.4 Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa	C6	14,0	€ 1.000,00	€ 14.000,00
				<b>€ 14.000,00</b>

## 9.5 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>	€ 115.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.760,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 1.570,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 107.870,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 108.000,00</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.

• <b>VALORE LOTTO 002</b>	€ 14.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 700,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 160,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 13.140,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 13.000,00</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.



### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando che ad oggi lo scrivente non è in grado di esprimersi sulla regolarità edilizia dei beni al Lotto 001 e Lotto 002, non avendo visionato la documentazione edilizia richiesta e depositata presso il Comune di Gessate.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., che aggiorna e integra la precedente inviata al creditore procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo E-mail all'indirizzo comunicato in sede di sopralluogo (All. 10).

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.

### ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titoli di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificati contestuali di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Gessate (MI);
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 05/04/2024

**L'Esperto Nominato**  
**Arch. Fabio Ugo Ramella**

Firmato digitalmente da

**Fabio Ugo Ramella**

CN = Ramella Fabio Ugo  
O = Ordine degli Architetti PPC di  
Milano  
C = IT



