



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 795/2024

GIUDICE: Dott. Roberto Angelini
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Luca Parazzini

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1 - unità immobiliare in Cesate (MI) - via Antonio Gramsci 26



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**
Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 635
Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano
e-mail: cavallo.10477@gmail.com
PEC: cavallo.10477@oamilano.it



SOMMARIO

INDICE SINTETICO.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	3
1.1. Descrizione dei beni.....	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato.....	3
1.3. Identificazione catastale.....	3
1.4. Coerenze.....	5
2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	5
2.1 Inquadramento territoriale.....	5
2.2 Caratteristiche descrittive edificio.....	6
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati.....	7
2.4 Attestato di Prestazione Energetica.....	9
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	9
2.6 Certificazioni idoneità statica.....	9
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	9
3. STATO OCCUPATIVO.....	9
3.1 Detenzione dei beni.....	9
3.2 Contratti di locazione.....	9
4. PROVENIENZA.....	9
4.1 Attuali proprietari.....	9
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio).....	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni.....	10
5.1.2 Misure penali.....	10
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniugesuperstite.....	10
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	10
5.1.5 Altre limitazioni d'uso.....	10
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura.....	10
5.2.2 Iscrizioni.....	10
5.2.3 Pignoramenti.....	11
6. ALTRE INFORMAZIONI.....	11
6.1 Informazioni condominiali.....	11
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE.....	12
7.1 Pratiche edilizie.....	12
7.2 Conformità edilizia.....	13
7.3 Conformità catastale.....	13
7.4 Situazione urbanistica.....	14
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA.....	14
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	14
8.2 Calcolo della superficie commerciale.....	15
9. STIMA DEI BENI.....	15
9.1 Criterio di stima.....	15
9.2 Fonti di informazione.....	16
9.3 Calcolo del valore di mercato.....	17
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	17
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE.....	18
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'.....	18
12. ALLEGATI.....	18



*Immobile in Cesate (MI)**Via Antonio Gramsci 26*

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione sostitutiva del 02/08/2024, redatta dal notaio Mario Sculco di Soverato e depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Cesate (MI), via Antonio Gramsci 26, appartamento sito al piano terreno composto da tre locali oltre servizi e balconi con annesso giardino pertinenziale, oltre cantina, lavanderia e autorimessa al piano interrato collegati all'appartamento con scala interna.

Il tutto facente parte della "Palazzina C" del "Residence Matteotti".

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile di:

—

Proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: NO

1.3. Identificazione catastale

Abitazione

- **Dati identificativi:** foglio 14, particella 854, subalterno 4 graffato con particella 861
- **Dati di classamento:** A/3 abitazione di tipo economico, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 102,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 96,00 mq, rendita € 526,79
- **Indirizzo e piano:** Cesate, via Antonio Gramsci 26, piano T - S1

- **Intestati:**

—

Proprietà 1/1

- **Situazione dell'unità immobiliare:**

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2020 Pratica n. MI0295530 in atti dal 06/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 106463.1/2020)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 Pratica n. MI0886127 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 321923.1/2011)
- VARIAZIONE del 03/04/1997 Pratica n. 443144 in atti dal 02/05/2001 REVISIONE CLS (CONV. COMUNE-U.T.) (n. 361912.1/1997)
- COSTITUZIONE del 03/04/1997 in atti dal 03/04/1997 (n. 361912.1/1997)

- **Situazione degli intestati dal 28/07/2010**

—

Proprietà 1/1

Atto del 28/07/2010 Pubblico ufficiale COLIANNI FAUSTINO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 588 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 58483.1/2010 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 02/08/2010



Situazione degli intestati dal 04/02/1999

—

Proprietà 1/2 fino al 28/07/2010

—

Proprietà 1/2 fino al 28/07/2010

Atto del 04/02/1999 Pubblico ufficiale SACCANI ELDA Sede LIMBIATE (MI) Repertorio n. 39869 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8587.1/1999 in atti dal 16/02/1999

Situazione degli intestati dal 03/04/1997

_ sede in _ - CF: _

COSTITUZIONE del 03/04/1997 in atti dal 03/04/1997 (n. 361912.1/1997)

Box

- **Dati identificativi:** foglio 14, particella 854, subalterno 13
- **Dati di classamento:** C/6 autorimessa, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita € 45,55
- **Indirizzo e piano:** Cesate, via Antonio Gramsci 26, piano S1

▪ **Intestati:**

—

Proprietà 1/1

▪ **Situazione dell'unità immobiliare:**

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2020 Pratica n. MI0295537 in atti dal 06/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 106470.1/2020)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 Pratica n. MI0886134 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 321930.1/2011)
- VARIAZIONE del 03/04/1997 Pratica n. 443182 in atti dal 02/05/2001 REVISIONE CLS (CONV. COMUNE-U.T.) (n. 361912.1/1997)
- COSTITUZIONE del 03/04/1997 in atti dal 03/04/1997 (n. 361912.1/1997)

▪ **Situazione degli intestati dal 28/07/2010**

—

Proprietà 1/1

Atto del 28/07/2010 Pubblico ufficiale COLIANNI FAUSTINO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 588 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 58483.1/2010 Reparto PI di MILANO
2 in atti dal 02/08/2010

Situazione degli intestati dal 04/02/1999

—

—

Proprietarie ciascuna per la quota 1/2 fino al 28/07/2010

Atto del 04/02/1999 Pubblico ufficiale SACCANI ELDA Sede LIMBIATE (MI) Repertorio n. 39869 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8587.1/1999 in atti dal 16/02/1999

Situazione degli intestati dal 03/04/1997

_. sede in _ - CF: _

COSTITUZIONE del 03/04/1997 in atti dal 03/04/1997 (n. 361912.1/1997)

Osservazioni: i beni oggetto di pignoramento risultano erroneamente intestati alla sig.ra ____
(decaduta nel 2005) per ineseguita voltura.

Allegato 1: visure storiche

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'abitazione e del giardino:** mapp. 726 e via Matteotti, prospetto su cortile comune/corsello manovra box, altra unità, vano scala comune e mapp. 860, mapp. 804 e via Gramsci;
- **della cantina e del vano autorimessa:** terrapieno, corsello manovra comune, altra unità, terrapieno.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

Comune di Cesate (MI), via Antonio Gramsci 26

Fascia/Zona: decentrata

Destinazione funzionale prevalente: residenziale

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

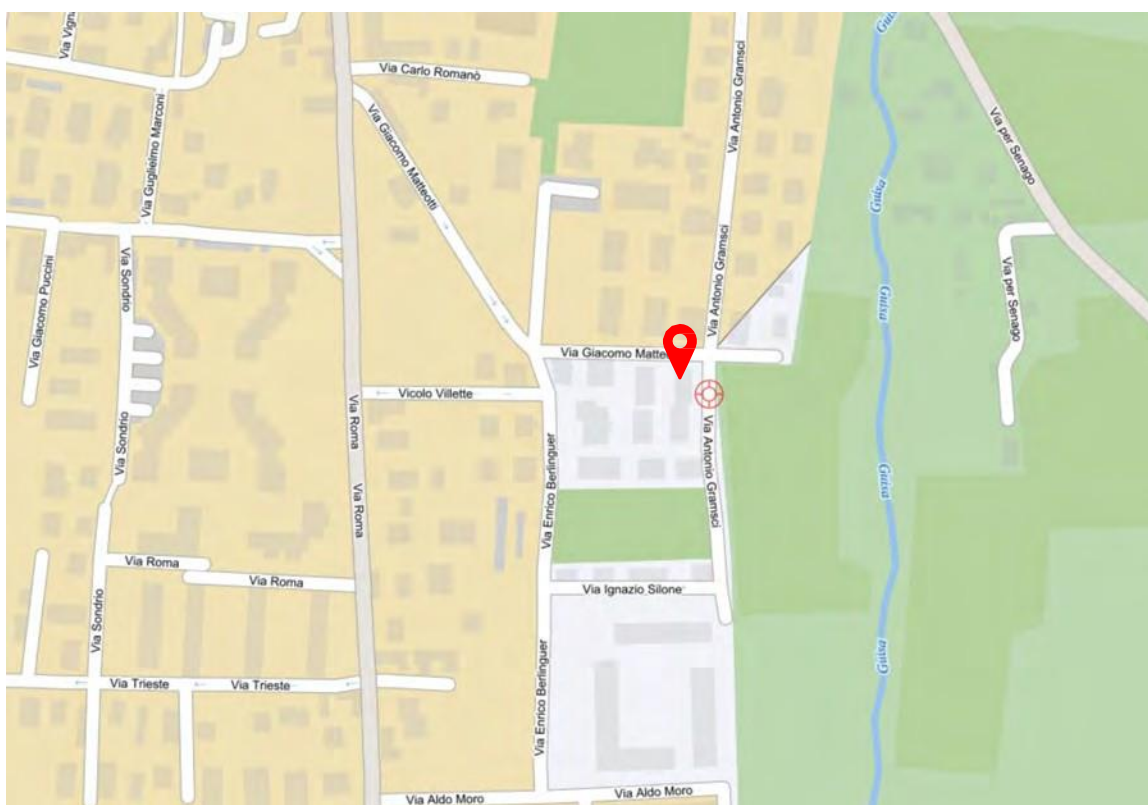
Attrazioni paesaggistiche/storiche: pineta di Cesate, chiesa dei Santi Alessandro e Martino, chiesa di Santa Maria delle Grazie, chiesa di San Francesco d'Assisi, la Baracca, cascina Biscia, cascina Selva, parco delle Groane, laghetto Manué, case operaie dell'ex cotonificio Poss, villaggio INA Casa, villaggio Alfa-Romeo

Servizi di zona (nel raggio di 1 km):

parco Argentina e anfiteatro, ospedale di Garbagnate, negozi e scuole.

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea Z114, Z182, Z192, Z193 - fermata via Roma 16 - distanza 500 m;
- treno: linea S1 e S3 - fermata stazione Cesate - distanza 1500 m;
- strade: SP 133 - distanza 50 m.



Inquadramento territoriale - vista dell'area e individuazione fabbricato e accesso



2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, risale alla fine degli anni '90 ed è costituito da un edificio in linea di due piani fuori terra oltre sottotetto e un piano seminterrato destinato a garages e cantine, ubicato all'interno di una corte residenziale costituita da quattro palazzine a pianta rettangolare (residence Matteotti), con accesso pedonale e carrabile da via Gramsci e pedonale da via Matteotti.

La posizione del fabbricato è decentrata, l'accessibilità del quartiere con i mezzi di trasporto pubblici è discreta ed è facilmente raggiungibile in auto.

Lo stato manutentivo delle parti esterne ed interne del fabbricato (cortile, accessi comuni, facciate) è buona.

Struttura a telaio, travi e pilastri in cemento armato, muri perimetrali e setti divisorii fino al solaio del piano terreno in cemento armato, muri perimetrali in elevazione fuori terra in blocchi laterizi multiferati, solaio prefabbricato del tipo "Predalles" per la copertura del piano seminterrato, solai dei restanti piani in latero-cemento, prospetti rivestiti in mattoni.

Copertura a falde, manto copertura in laterizio.



Estratto planimetria catastale: individuazione fabbricato e accesso da via Gramsci

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).



Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</i>	<i>stato conservativo</i>
Pavimentazione esterna: blocchetti cls	Normale
Cancello ingresso: ferro verniciato	Normale
Scala esterna: pedate e alzate rivestite in pietra	Buono
Manto copertura: a falde, laterizio	Buono
<i>impianti:</i>	
Elettrico: si	Normale
Termico: autonomo	Normale
Idrico: si	Normale
Citofonico: si	Normale
Ascensore: no	---
Rete fognaria: si (problemi scarico fognario in contropendenza)	Normale
<i>strutture:</i>	
Solai interpiano: latero-cemento piani fuori terra, prefabbricato "Predalles" piano seminterrato	Normale
Strutture verticali: travi e pilastri in cemento armato, muri perimetrali fuori terra in blocchi forati, muri perimetrali seminterrati in cemento armato	Normale
Copertura: soletta in latero-cemento	Normale

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati**Descrizione dettagliata:**

abitazione e box

stato conservativo

Esposizione: doppia est/ovest (cortile interno e giardino pertinenziale)

Piano T - h. 280		
Soggiorno/Cucina	Pavimentazione: piastrelle gres	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice e ceramica	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Serramenti esterni: legno con vetrocamera, tapparella plastica, zanzariere, portoncino ingresso legno, cancello ingresso ferro verniciato	Buono
	Porte interne: legno	Buono
	Impianti: elettrico, idrico, riscaldamento	Normale
Camera 1	Pavimentazione: piastrelle gres	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Serramenti esterni: legno con vetrocamera, tapparella plastica, zanzariera	Buono
	Porte interne: legno	Buono
	Impianti: elettrico, riscaldamento	Normale



<i>Camera 2</i>	Pavimentazione: piastrelle gres	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Serramenti esterni: legno con vetrocamera, tapparella plastica, zanzariera	Buono
	Porte interne: legno	Buono
	Impianti: elettrico, riscaldamento	Normale
<i>Bagno</i>	Pavimentazione: piastrelle gres	Buono
	Rivestimenti interni: ceramica e tinteggiatura	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Serramenti esterni: legno con vetrocamera, tapparella plastica, zanzariera	Buono
	Porte interne: legno scorrevole	Buono
	Impianti: elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento	Normale
	Sanitari: wc, bidet, lavabo, doccia	Buono
<i>Balconi</i>	Pavimentazione: piastrelle gres	Buono
	Parapetto in muratura, impianto elettrico, tende da sole	Buono
<i>Cantina*</i> <i>Piano S1</i> <i>h. 250</i> <i>*il locale è utilizzato come taverna/cucina</i>	Pavimentazione: piastrelle gres	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice (macchie umidità)	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice (macchie umidità)	Scadente
	Serramenti esterni: alluminio, sbarre sicurezza	Normale
	Porte interne: legno, porta metallica REI collegamento con box	Normale
	Impianti: elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento, camino a legna	Normale
<i>Lavanderia</i> <i>Piano S1</i> <i>h. 250</i>	Pavimentazione: piastrelle gres	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice (macchie umidità), ceramica	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice (macchie umidità)	Scadente
	Serramenti esterni: alluminio, sbarre sicurezza	Normale
	Porte interne: legno	Normale
	Impianti: elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento	Normale
	Sanitari: wc, lavatoio, doccia, attacco lavatrice	Normale
<i>Box</i> <i>Piano S1</i> <i>h. 250</i>	Pavimentazione: piastrelle gres	Normale
	Rivestimenti interni: mattoni cls a vista	Normale
	Soffitti: cemento a vista	Normale
	Serramenti esterni: basculante ferro verniciato, porta metallica REI collegamento con cantina	Normale
	Impianti: elettrico	Normale
<i>Giardino</i>	Percorsi pedonali in cls, aiuole con prato verde e siepe a confine	Normale

Allegato 2: planimetrie catastali



2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Attestato di certificazione energetica: nessuna registrata.

2.5 Certificazioni conformità impianti

Certificazione impianto elettrico, idrico e gas: SI (in data 14/01/2021 è stata sostituita la caldaia a gas con caldaia a condensazione, installate valvole termostatiche e climatizzatori).

2.6 Certificazioni idoneità statica

Denuncia delle opere in cemento armato del 17/06/1994 n. 83721 e successiva integrazione in data 18/04/1997 n. 83721.

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità: NO. Unità immobiliare su due piani, piano terra/rialzato e piano S1, ascensore assente, scale di pertinenza adattabili con montascale per salire al piano rialzato e per scendere in cantina, lavanderia e box.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Il sopralluogo è stato effettuato in data 27/02/2025 alla presenza della proprietaria _____. L'immobile è occupato dalla proprietaria, oltre due figlie maggiorenni e la nipote minorenni e numerosi animali domestici.

Sono presenti gli arredi dei vari locali e automezzi nel box.

3.2 Contratti di locazione

Non risultano registrati contratti di locazione/comodato relativi all'immobile in oggetto.

Allegato 3: ricerca locazioni AE

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- _____
Proprietà 1/1

ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

29/05/2023 - registrazione di testamento pubblico, contestuale accettazione di eredità, adesione e acquiescenza a disposizioni testamentarie - notaio Dr. Faustino Colianni, Milano, repertorio n. 15652/10636

06/06/2023 - trascritto a Milano 2 ai nn. 77695/54330

Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 A

favore: -

Contro: -

C569 - CESATE (MI)

Fabbricati

Unità negoziale 1



Immobile 1

Foglio 14 Particella 854 Subalterno 4

Foglio 14 Particella 861 Subalterno --

A3 - abitazione tipo economico - consistenza 6 vani - via Antonio Gramsci 26 - piano T/S1

Immobile 2

Foglio 14 Particella 854 Subalterno 13

C6 - autorimessa - consistenza 14 mq - via Antonio Gramsci 26 - piano S1

*Allegato 4: atto provenienza 2023***4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)**

Al ventennio gli immobili erano di proprietà delle signore -- e -- per la quota di proprietà $\frac{1}{2}$ ciascuno per acquisto dalla società --- con sede a --- con atto di compravendita del 04/02/1999 rep. 39869, notaio Elda Sacconi, trascritto il 12/02/1999 a Milano 2 ai nn. 11871/8587.

Successivamente la signora --- acquistava la quota di $\frac{1}{2}$ dalla signora ---, con atto di compravendita del 28/07/2010 rep. 588/398, notaio Faustino Colianni, trascritto il 02/08/2010 a Milano 2 ai nn. 100533/58483.

I diritti **1/1 di proprietà** pervenivano alla signora -- dalla signora -- (deceduta in data --) con atto notarile - atto causa morte accettazione espressa di eredità, adesione e acquiescenza a disposizioni testamentarie, ricevuto dal notaio Faustino Colianni in data 29/05/2023 rep. 15652/10636, trascritto il 06/06/2023 a Milano 2 ai nn. 77695/54330.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni**

Nessuna formalità trascritta

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**5.2.2 Iscrizioni****Ipoteca volontaria**

Contro: ---

A favore: --

Per il diritto di: proprietà

Per la quota di 1/1

Capitale: € 140.000,00

Totale: € 280.000,00

Durata: 25 anni

Tasso interesse: annuo 2,05%



28/07/2010 - concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Faustino Colianni, repertorio n. 589/399

02/08/2010 - trascritto a Milano 2 ai nn. 100534/24716

C569 - CESATE (MI) - FABBRICATI

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 14 Particella 854 Subalterno 4

Foglio 14 Particella 861 Subalterno --

A3 - abitazione tipo economico - consistenza 6 vani - via Antonio Gramsci 26 - piano T/S1

Immobile 2

Foglio 14 Particella 854 Subalterno 13

C6 - autorimessa - consistenza 14 mq - via Antonio Gramsci 26 - piano S1

Note: la parte mutuataria ha preso atto di essere beneficiaria di una copertura assicurativa contro gli infortuni le cui condizioni e i cui massimali sono riportati nel manuale informazioni alla clientela - fogli informativi a disposizione della clientela presso le filiali della banca -, redatto in base alle norme sulla trasparenza delle condizioni contrattuali previste dal titolo vi, capo i, del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385.

5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

Contro: --

A favore: ---

Per il diritto di: proprietà

Per la quota di 1/1

03/07/2024 - atto esecutivo UNEP Tribunale Milano, repertorio n. 16187

31/07/2024 - trascritto a Milano 2 ai nn. 107435/76702

C569 - CESATE (MI) - FABBRICATI

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 14 Particella 854 Subalterno 4

Foglio 14 Particella 861 Subalterno --

A3 - abitazione tipo economico - consistenza 6 vani - via Antonio Gramsci 26 - piano T/S1

Immobile 2

Foglio 14 Particella 854 Subalterno 13

C6 - autorimessa - consistenza 14 mq - via Antonio Gramsci 26 - piano S1

Allegato 5: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Il Condominio è amministrato da Studio Lucato - info@studio-lucato.it che ha inviato le seguenti informazioni:

Spese annue di gestione	€ 1.500,00
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio 2023/2024	€ 2.420,70
Spese straordinarie già deliberate/quota	---
Interventi straordinari deliberati	Rifacimento porzione limitata rete fognature € 2.800 + IVA
Cause in corso	---
Problematiche strutturali, impiantistiche, altro	Impianto fognario in contropendenza da rifare



Particolari vincoli/dotazioni condominiali	---
Regolamento condominio	SI
Millesimi di proprietà	57,91/1000

Nota: la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Allegato 6: informazioni condominiali

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'ufficio visure dell'edilizia privata del Comune di Cesate

Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967.

Concessione edilizia n. 1/94 del 14/03/1994.

Richiesta di agibilità prot. del 28/11/1997 per C.E. n. 1/94 + varianti.

Agibilità: non è stata rilasciata perché alcune unità abitative dovevano realizzare delle opere di adeguamento sanitario richieste dalla A.S.L. con comunicazione del 01/04/1999 prot. n. 5656. Tra le unità che necessitavano di adeguamento figurava anche quella in oggetto a cui veniva richiesto in particolare: di apportare accorgimenti per eliminare le infiltrazioni nei locali cucina e camera da letto; disattivare il forno al piano interrato; realizzare un foro per aerazione in prossimità del camino al piano interrato; verificare il tiraggio della canna fumaria e la sua altezza dalla copertura; installare una porta di collegamento tra box e locale adiacente del tipo REI60 (cfr. comunicazione del comune di Cesate del 11/10/2010 - allegato 7).

Durante il sopralluogo la scrivente ha potuto accertare che è stata installata la porta REI e che non vi erano infiltrazioni nella cucina e nella camera da letto.

Per il rilascio dell'agibilità, deve essere ripresentata al Comune la richiesta, a cui dovranno essere allegate le dichiarazioni di tutti i proprietari delle singole unità immobiliari interessate da prescrizione di adeguamento igienico-sanitario, in merito all'avvenuta realizzazione di quanto richiesto dalla A.S.L.

Modifiche successive

- Variante n. 83/95 alla C.E. 1/94 (fabbricato A) del 20/05/1996.
- DIA n. 12419/96 del 22/07/1996 (modifiche interne).
- DIA n. 67/97 del 01/07/1997 (varianti relative a spostamento di tavolati interni).
- DIA n. 15067/99 del 09/09/1999 (varianti porte interne e tavolati), fine lavori del 06/07/2000, certificato di collaudo del 06/07/2000.
- DIA n. 65/99 del 27/05/1999 (cappotto termico lato nord palazzina C), fine lavori 27/11/1999, certificato di collaudo del 02/12/2004.

Allegato 7: pratiche edilizie



7.2 Conformità edilizia

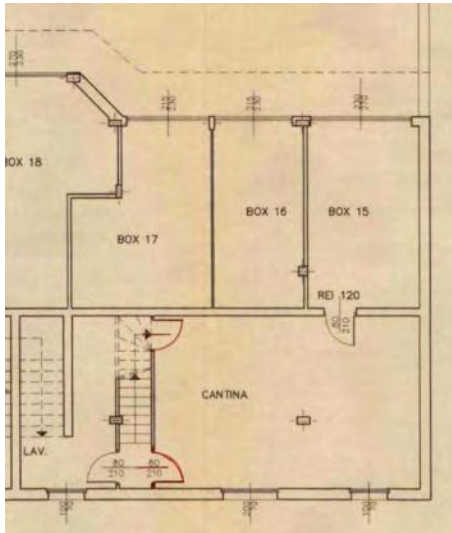
Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 27/02/2025 risulta **non conforme**, per difformità distributive e funzionali al piano interrato, rispetto all'ultimo progetto edilizio autorizzato (DIA n. 15067/99).

Difformità distributive: variazione della posizione della porta del box e costruzione tavolati interni e camino al piano interrato. Queste difformità possono essere regolarizzate.

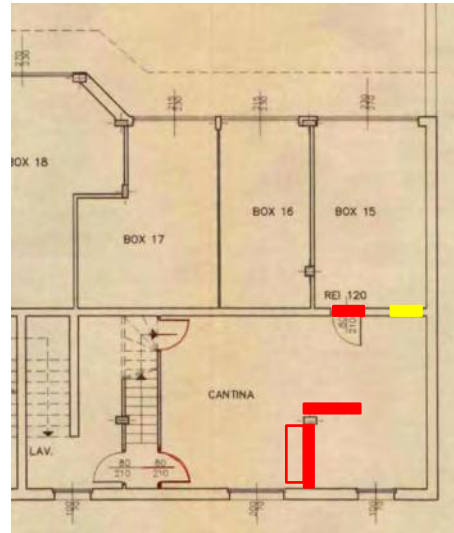
Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ---

Oblazione da versare al Comune: € 1.000,00

Pratiche edilizie: CILA a sanatoria - onorario tecnico: € 900,00 oltre oneri di legge



Piano S1 - DIA n. 15067/99



Stato attuale (variazioni non denunciate)

Difformità destinazione funzionale: il locale destinato a "cantina" è utilizzato come taverna/cucina/camera da letto. Deve essere ripristinata la destinazione funzionale assentita "cantina" per cui non è consentita la permanenza di persone.

Qualora si volesse modificare la destinazione d'uso assentita (cantina), si consideri che il recupero ad uso residenziale del seminterrato è consentito con disposizione regionale (legge regionale 7/2017 art. 2 comma 3) modificata dalla l.r. 20/2024 art. 27: il recupero dei seminterrati senza opere edilizie è soggetto a segnalazione certificata di inizio attività _ SCIA ai sensi dell'articolo 23 ter, comma 1 quinquies, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

I Comuni possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione della presente legge, motivata da specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo, di rischio idrogeologico e in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati.

I Comuni possono successivamente aggiornare le parti escluse di cui sopra a seguito di nuovi eventi alluvionali o a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico.

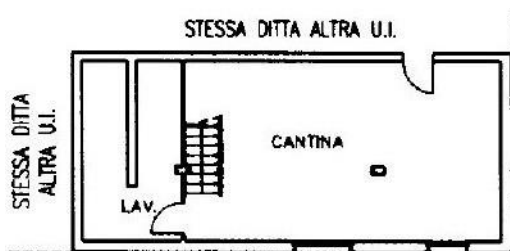
7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 27/02/2025 risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 03/04/1997.

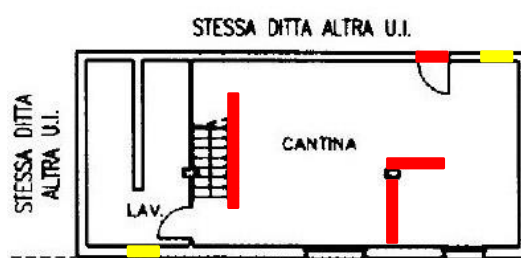
Difformità al piano interrato: diversa distribuzione interna dei locali cantina e lavanderia.

Aggiornamento catastale: aggiornamento 2 schede DOCFA (abitazione e box) - onorario tecnico: € 800,00 oltre oneri di legge.





Planimetria scheda catastale del 03/04/1997



Stato attuale (rosso costruzioni - giallo demolizioni)

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Cesate - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC: tessuto urbano consolidato residenziale - ambito 3
- Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi: classe 2
- Carta dei vincoli: area di rispetto dei corsi d'acqua
- Fattibilità geologica, idrogeologica: classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni

Conformità urbanistica: SI

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: progetto edilizio

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- **dell'area dell'edificio (superfici principali)** la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- *il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.*
- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
- *terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;*

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;
- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;
- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m$ 1,80, 80%;
- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), m 1,50 < H < 1,80, 70%.

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

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;
- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

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

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

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m ²)
Abitazione	73,70	1,00	73,70
Balconi	25,46	0,30	7,64
Cantina/lavanderia	58,65	0,60	35,20
Giardino	174,00	0,10	17,40
			134,00
Box	19,00	1,00	19,00

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- valori immobiliari (compravendite) dichiarati ultimi 24 mesi (OMI - Agenzia delle Entrate).

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture,



consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (caratteristiche e livello di manutenzione in data: 27/02/2025).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024;
 - Camera di Commercio di Milano - 1° semestre 2024
 - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (novembre 2023 - novembre 2024)
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA *pertinenti lo specifico segmento di mercato*

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione marzo 2025

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Cesate, via Berlinguer 1	trilocale, P1 box doppio, cantina, civile	90,00	€ 225.000,00
Cesate, via Matteotti 23	5 locali, P2-3, civile	133,00	€ 220.000,00
Cesate, via Gramsci 17	trilocale, P1-sottotetto, nuovo	116,00	€ 308.000,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato delle offerte di vendita per immobili simili a quello oggetto di stima sono compresi:

- "abitazioni civili": da €/m² 1.700,00 a 2.700,00

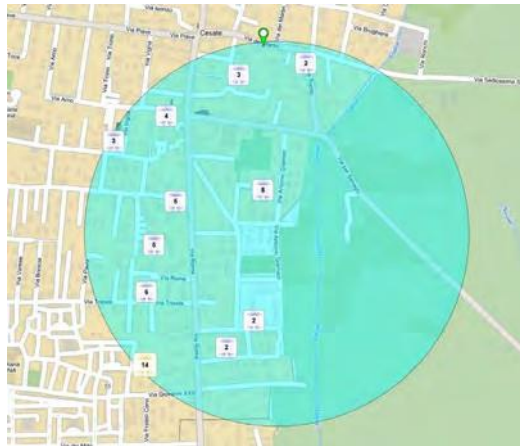
- box: da € 15.000,00 a € 19.000,00 (16 - 18 mq)

PREZZI MEDI dei listini immobiliari e delle vendite dichiarate

pertinenti lo specifico segmento di mercato

- Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2024 - Cesate - Fascia/Zona: centrale - codice zona: B1
tipologia prevalente: abitazioni civili
"abitazioni civili - normale" da €/m² 1.200,00 a 1.700,00
- Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia settore Nord" - 1° semestre 2024:
 - appartamenti recenti - centro €/m² 1.700,00 - 2.000,00
 - box - centro € 12.000,00 - 14.000,00
- Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate
Consultazione valori immobiliari dichiarati
(vendite dichiarate: novembre 2023 - novembre 2024)
Cesate, via Antonio Gramsci 26 - segmento immobiliare entro 500 m
I risultati della ricerca hanno evidenziato nel segmento immobiliare n. 28 atti di vendita relativi a 55 immobili residenziali, in particolare nella categoria A/3 con pertinenze, 4 atti di vendita, tra questi 2 immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima (superficie) con superfici comprese da 80 a 94 mq
prezzo di vendita: da min €/m² 1.900 a max 2.200,00





a cura dell'Agenzia delle Entrate - vendite dichiarate: novembre 2023 - novembre 2024

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: semicentrale

Accessibilità trasporti: scarsa

Regime del suolo: area libera

Livello di manutenzione: buono

Nella destinazione d'uso attuale, nel segmento immobiliare di riferimento, può essere considerato per la piena proprietà di un'immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, un prezzo medio unitario di mercato pari a circa **€/mq 1.700,00** (per abitazione e pertinenze) e **€ 15.000,00** per il box.

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m²)	valore di mercato intero (1/1)
Abitazione, cantina e giardino	A/3	134,00	€ 227.800,00
Box	C/6	19,00	€ 15.000,00
Totale			€ 242.800,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1	
Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 242.800,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 12.140,00
Spese regolarizzazione edilizia e catastale	€ 2.700,00
Spese condominiali	€ 2.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 225.560,00
Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota	
libero:	€ 226.000,00
<i>(proprietà 1/1)</i>	



10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Nessun contratto registrato

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Non è possibile il frazionamento dell'immobile.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Data dei sopralluoghi: 27/02/2025
Data della valutazione: 18/04/2025
Data della relazione: 18/04/2025

Con osservanza
L'esperto nominato
Arch. Alessandra Cavallo



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti costituite.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visure storiche
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - ricerca locazioni AE
4. Allegato 4 - atto provenienza 2023
5. Allegato 5 - ispezioni ipotecarie
6. Allegato 6 - informazioni condominiali
7. Allegato 7 - pratiche edilizie
8. Allegato 8 - fotografie



Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

