

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 89/2024

Giudice dell'esecuzione: DOTT. SSA BONIOLO FLAVIANA

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, Via Inverigo n. 10

Parte Debitrice: [REDACTED]

Creditore procedente: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA C.F. 01132850155

Assistita dall'avvocato [REDACTED]

Creditore Intervenuto: PENELOPE SPV S.R.L. C.F. 04934510266

Assistita dall'avvocato [REDACTED]

Creditore Intervenuto: LEVITICUS SPV S.R.L. C.F. 14978561000

Assistita dall'avvocato [REDACTED]

Custode: Dott.ssa Margherita De Grassi, con studio in Milano, Piazza Castello 5

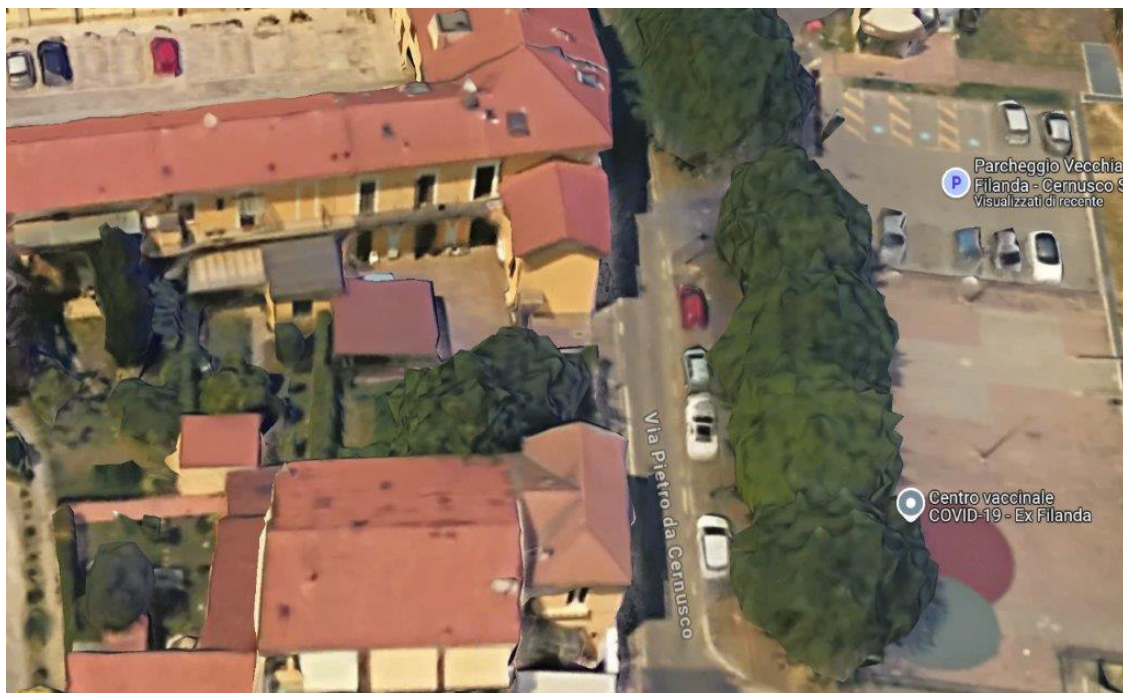
LOTTO UNICO 001

Unità immobiliare ubicata nel comune di **CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)** Via **PIETRO DA CERNUSCO n. 7** - Appartamento con cantina: Foglio 18 Mappale 191 Sub. 717

Data udienza di comparizione parti: **27/11/2024 ore 10.00**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO 001 - APPARTAMENTO CON VANO CANTINA VIA PIETRO DA CERNUSCO N. 7 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: BNSDNC67C12L8400 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031**
Studio via Inverigo 10, 20151 Milano Telefono 02.82.76.29.12 Cellulare: 347.71.80.354
Email: d.benussi@inwind.it Pec: benussi.9707@oamilano.it

LOTTO 001
RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE
INDICE SINTETICO

LOTTO 001 UNICO composto da - dati catastali -:

- **APPARTAMENTO – Via Pietro da Cernusco n. 7**

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Cernusco sul Naviglio (MI)**
- Categoria: **A/3 (Abitazione di tipo economico)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **18**, Mappale **191**, Sub. **717**, Piano **S1-1-2**, Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**, Rendita **€ 511,29**

STATO OCCUPATIVO

LOTTO 001 alla data del sopralluogo occupato: **DA PERSONA TERZA**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

È PRESENTE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE ALLA PROCEDURA

STATO IMMOBILE LOTTO UNICO 001: LIBERO

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del diritto di proprietà



VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO - LOTTO UNICO 001: € 250.000,00

PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO CON CANTINA LOTTO 001: € 233.000,00

Prezzo base d'asta del lotto 001 al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "libero"

PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO CON CANTINA LOTTO 001: € 210.000,00

Prezzo base d'asta del lotto 001 al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "occupato"

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.

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 Oggetto del pignoramento*
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato*
- 1.3 Identificazione catastale*
- 1.4 Intestatari a catasto*
- 1.5 Coerenze*
- 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.7 Sopralluogo*

2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 2.1 Inquadramento territoriale*
- 2.2 Contesto urbano*
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale*
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare*
- 2.5 Certificazione Energetica*
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti*

3. STATO OCCUPATIVO

- 3.1 Detenzione del bene*
- 3.2 Esistenza contratti di locazione*

4. PROVENIENZA IMMOBILE

- 4.1 Attuale proprietario*
- 4.2 Precedenti proprietari*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
 - 5.2.1 Iscrizioni*
 - 5.2.2 Pignoramenti*
 - 5.2.3 Altre trascrizioni*
- 5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 6.1 Spese di gestione condominiale*
- 6.2 Certificazione di idoneità statica*
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili*

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale*
- 7.2 Conformità edilizia immobile*
- 7.3 Conformità catastale immobile*
- 7.4 Verifica urbanistica*

8. CONSISTENZA

- 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*
- 8.2 Dati metrici del bene*

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

9.2 Fonti di informazione

9.3 Valore applicato nella stima

9.4 Valutazione del lotto

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

9.6 Prezzo base d'asta

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità del canone di locazione

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

LOTTO UNICO 001
APPARTAMENTO con vano cantina

Beni oggetto di stima siti in
Via Pietro da Cernusco n. 7 Cernusco sul Naviglio (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Cernusco sul Naviglio in **Via Pietro Da Cernusco n. 7** appartamento con sviluppo su due piani (piano primo e sottotetto). Vano cantina al piano interrato.

Stato immobili: Complesso immobiliare in ottimo stato di manutenzione, di recente ristrutturazione. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al **1/1 del diritto di proprietà** della [REDACTED]

1.3 Identificazione catastale

Immobile identificato al catasto Fabbricati - visura storica del **01/07/2024**:

1) APPARTAMENTO CON CANTINA – Via Pietro Da Cernusco n. 7

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Cernusco sul Naviglio (MI)**
- Categoria: **A/3 (Abitazione di tipo economico)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **18**, Mappale **161**, Sub. **717**, Piano **S1-1-2**, Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**, Rendita **€ 511,29**

A/3 – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Unità immobiliari poste in fabbricati di costruzione alquanto recente e costituite da alloggi decorosi ma costruiti con la massima economia ed aventi pertanto strutture leggere, pavimenti semplici, vani di ampiezza normale (medio-piccola) con accessori e dipendenze strettamente sufficienti. Munite di riscaldamento centralizzato ma non sempre di ascensore e di citofono, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (minialloggi) di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni propri della categoria. Si trovano generalmente nei grandi centri e costituiscono o grandi isolati a più piani con molti alloggi di tre o quattro vani ciascuno ovvero casette a uno o due piani con pochissimi alloggi. Hanno esposizione prevalente alquanto insoddisfacente. Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

Dati di superficie abitazione con cantina: Totale: **71 m2** Totale escluse aree scoperte: **71 m2**

Variazioni - planimetria catastale del 16/04/2009 pratica MI0319631 in atti dal 16/04/2009 causale AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E DIVISIONE

1.4 Intestatari a catasto

Attuali intestatari a catasto: [REDACTED]

1.5 Coerenze

APPARTAMENTO risulta confinante con: a nord altre proprietà, a est vano scale comune, a sud ballatoio comune/affaccio su cortile, a ovest altre proprietà.

VANO CANTINA risulta confinante con: a nord corridoio disimpegno cantine/altra proprietà, a est vano scale comuni accesso cantine, a sud terrapieno cortile, a ovest altra proprietà.

1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione

NESSUNA. Pignoramento gravante sul diritto di proprietà per 1/1 di: [REDACTED]

1.7 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno alle unità immobiliari oggetto di pignoramento per prendere visione dello stato dei luoghi e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **10/09/2024** in presenza del custode giudiziario **Margherita De Grassi** [REDACTED]

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati essere **abitati** [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari.

I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Inquadramento territoriale

Inquadramento territoriale:

CERNUSCO SUL NAVIGLIO è un comune di 33.278 abitanti della città metropolitana di Milano con superficie territoriale pari a 13,33 km². Comune posto ad est di Milano, da cui dista circa 10 chilometri.

Comuni confinanti: Brugherio (MB), Bussero, Carugate, Cassina de' Pecchi, Cologno Monzese, Pioltello, Rodano, Vignate, Vimodrone.

Infrastrutture/collegamenti al comune: Le principali vie di collegamento sono la Tangenziale Est (la cui uscita 13 è dedicata a Cernusco), che consente di raggiungere rapidamente il capoluogo e le principali autostrade dell'Italia settentrionale, e la ex Strada statale 11 Padana Superiore.

Inoltre occorre menzionare anche la rete di strade provinciali, che consente le relazioni con i Comuni limitrofi: la S.P. 113 per Monza; la S.P. 120 per Sesto San Giovanni; la S.P. 121, che conduce a Carugate e da lì all'Autostrada A4 e la S.P. 103 Cassanese, che conduce ad Est verso Melzo e ad Ovest a Milano, zona Lambrate.

A 10 km circa da Cernusco, sorge l'Aeroporto "Enrico Forlanini" di Linate, ora dedicato principalmente ai voli nazionali. Lo sviluppo di Cernusco sul Naviglio è stato facilitato dalla presenza della linea 2 della metropolitana di Milano, che permette di raggiungere Milano in pochi minuti e, verso est, Cassina de' Pecchi, Gorgonzola e Gessate. Attualmente le stazioni nel territorio cernuschese sono due: una serve il centro urbano (denominata Cernusco S.N.) e la seconda (Villa Fiorita) serve la zona industriale e funziona da stazione interscambio per i Comuni limitrofi.

Posizione del comune di Cernusco sul Naviglio all'interno della città metropolitana di Milano



2.2 Contesto urbano

Caratteristiche della zona: Zona a destinazione residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico veicolare prettamente locale con sufficiente possibilità di parcheggio.

Servizi offerti dalla zona/comune: Sono presenti i servizi essenziali quali scuole, uffici pubblici, supermercati e negozi al dettaglio.

2.3 Descrizione del complesso immobiliare

Complesso immobiliare caratterizzato di tipologia vecchia Milano con vano scala accessibile da cortile comune ed appartamenti al piano primo disimpegnati da ballatoio.

Complesso immobiliare di recente ristrutturazione in ottimo stato di manutenzione per le facciate e per le sue parti comuni.

2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto su due livelli con sviluppo anche in locali sottotetto raggiungibile con scala interna. Al piano primo su ballatoio è presente la zona soggiorno con angolo cottura oltre alla scala che permette di accedere ai locali sottotetto dove sono presenti due camere e un bagno areato ed illuminato naturalmente. Il complesso immobiliare è stato completamente ristrutturato nel 2010 circa ed è stato frazionato in più unità abitative.

Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati

Plafoni intonacati e tinteggiati

Pavimenti in piastrelle al piano primo

Pavimenti e rivestimento in piastrelle nei locali bagni e angolo cottura cucina.

Pavimenti camere in listellini legno al piano sottotetto

Scala interna di collegamento dei vari piani in muratura rivestita in pietra con ringhiera metallica

Porta d'ingresso sul ballatoio con portafinestra in legno ed antoni metallici su esterno per chiusura

Porte interne in legno tamburato

Serramenti in alluminio con doppio vetro piano sottotetto.

Sistema di oscuramento con antoni in legno.

Bagno dotato di: lavabo, wc e doccia con attacco lavatrice.

Terrazzo a tasca con pavimento in piastrelle in gres per esterni

Stato generale buono/ottimo

Vano Cantina posta al piano interrato e composta da un unico locale. Accessibile da disimpegno comune.

Pavimento corridoio comune di accesso locali cantinati in battuta di cemento. Porta di accesso cantina metallica, pavimento anch'esso in battuta di cemento pareti locali intonacate e tinteggiate.

Stato normale

Impianti

Impianto citofonico

Impianto elettrico sottotraccia, 220 V

Impianto idrico sottotraccia

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con radiatori in alluminio

Predisposizione impianto di condizionamento tramite split

Stato generale buono/ottimo

Vedere allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie del condominio ed interne all'appartamento oltre che alla cantina.

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) da verifica nella banca dati Cened **risulta** per l'immobile (appartamento) redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica- ma attualmente scaduto per decorrenza dei termini dal deposito avvenuto nel 2011. Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) validità anni 10 **scaduto il 22/07/2021**

Provincia *	MILANO	Comune *	CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Provincia catastale	Seleziona la provincia catastale...	Comune catastale	Seleziona il comune catastale...
Sezione urbana	Es. A	Foglio *	18
Particella *	191	Subalterno *	717

✓ Non sono un robot



Cerca

← Indietro

→ Prosegui

Dati pratica

Codice identificativo APE: 1507000069211
 Registrato il: 22/07/2011
 Valido fino a: 22/07/2021
 Note: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER
 Indirizzo dell'edificio: VIA PIETRO DA CERNUSCO, 7
 Provincia e comune catastali: ,

Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
	18	191	717

Attestazione Prestazione Energetica (cantina e box e similari): - **Non è necessaria** per fabbricati senza permanenza di persone quali garage, cantine, depositi ecc.

2.6 Certificazioni di conformità impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti interni

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo del **10/09/2024** presso i beni oggetto di pignoramento – appartamento con cantina - sono risultati essere **abitati/utilizzati** [REDACTED]

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, è stato accertato **che un sussiste un contratto di locazione** recuperato in sede di operazioni peritali avente ad oggetto l'unità in esame (Sub. 717) tra:

- la Proprietà: [REDACTED]
- e
- Parte conduttrice: [REDACTED]

A seguito di richiesta effettuata dal sottoscritto l'Agenzia delle Entrate, in data 1/7/2024, ha comunicato in capo alla [REDACTED] la presenza solo di contratti scaduti relativi ad altro immobile presente nello stesso stabile (Sub. 719)

Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate UT di Cerignola in data 26/03/2020

Contratto di locazione n. 000679 serie 3T

Tipologia: locazione immobile ad uso abitativo

Durata contratto di affitto dal 26/03/2020 al 25/03/2024 con rinnovo automatico di ulteriori 4 anni senza la disdetta di una delle parti entro 3 mesi dalla scadenza

Contratto di affitto 4 + 4 di cui non risulta disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. 9.12.1998 n. 431

Canone di locazione annuo di €. 7.800,00 da versarsi in 12 rate uguali anticipate di €. 650,00 ciascuna da pagarsi dal 10 al 15 di ogni mese con bonifico bancario

Scadenza attuale del contratto di affitto 25/03/2028

Contratto di locazione allegato alla presente relazione

In data 10/04/2021 tra la conduttrice [REDACTED] con l'assenso della proprietà stipulava un contratto di sublocazione con durata dal 10/04/2021 al 10/03/2024, con canone annuo di 3.900,00.

Contratto di sublocazione scaduto.

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **NON LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito del giudice, saranno indicati, nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura, i valori dei beni sia liberi che occupati.

È presente un contratto di locazione opponibile alla procedura

4. PROVENIENZA IMMOBILE

4.1 Attuali proprietari

In forza di atto di compravendita notaio Fausta Piazza. In data 16 ottobre 2006 repertorio n. 330485/9308

Trascrizione a Milano 2 in data 13/11/2006 ai numeri 173400/90450

Si allega alla presente il certificato notarile ventennale

4.2 Precedenti proprietari

Proprietari precedenti - dell'intero fabbricato -

- [REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano –
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 - Ispezione n. T53797 del 04/07/2024
Immobili: Comune di Cernusco sul Naviglio catasto fabbricati
Foglio: 18 - Particella 191 - Subalterno 717 – Appartamento con cantina -
Periodo da ispezionare: dal 04/07/2004 al 04/07/2024
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Contro [REDACTED] per il Diritto Proprietà per 1/1

APPARTAMENTO CON CANTINA – Via Pietro Da Cernusco n. 7

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Cernusco sul Naviglio (MI)**
- Categoria: **A/3 (Abitazione di tipo economico)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **18**, Mappale **161**, Sub. **717**, Piano **S1-1-2**, Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**, Rendita **€ 511,29**

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Non presenti**
- *Misure penali cautelari:* **Non presenti**
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale* **Non presenti**
- *Diritto di abitazione del coniuge superstite:* **Non presente**
- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:* **Non presente**
- *Altre limitazioni d'uso:* **Non presenti**

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

5.2.1 Iscrizioni

Iscrizione del 27/06/2023 Milano 2- Registro Particolare 15033 Registro Generale 88344 Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano Repertorio 9239 del 01/04/2018. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

5.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione del 12/02/2024 Milano 2 - Registro Particolare 11890 Registro Generale 16672 Pubblico ufficiale: ufficiale giudiziario Repertorio 1384 del 19/01/2024. Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [REDACTED]

5.2.3 Altre trascrizioni

Annotazione del 15/09/2009 Milano 2 Registro Particolare 20424 Registro Generale 121261 Pubblico ufficiale: Ronconi Luigi repertorio 147331/23333 del 31/07/2009. – Annotazione a iscrizione – FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 43025 del 2006 a favore di [REDACTED]

SU PRECEDENTI IMMOBILI SOPPRESSI ORIGINARI DELL'ATTUALE SUB. 717

FOGLIO 18 MAPPALE 191 SUBALTERNO 704

1. TRASCRIZIONE del 13/11/2006 - Registro Particolare 90450 Registro Generale 173400 Pubblico ufficiale PIAZZA FAUSTA Repertorio 330485/9308 del 16/10/2006 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

2. ISCRIZIONE del 13/11/2006 - Registro Particolare 43025 Registro Generale 173401 Pubblico ufficiale PIAZZA FAUSTA Repertorio 330488/9309 del 16/10/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1698 del 21/01/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 23815 del 13/10/2008 (MODIFICA CONTRATTO DI MUTUO)
3. Annotazione n. 23816 del 13/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 14405 del 19/06/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
5. Annotazione n. 20424 del 15/09/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
6. Annotazione n. 17530 del 09/08/2018 (PROLUNGAMENTO DURATA MUTUO)
7. Comunicazione n. 4958 del 28/02/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/02/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 21/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

8. Comunicazione n. 4959 del 28/02/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/02/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 21/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

9. Comunicazione n. 22830 del 10/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 11/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

10. Comunicazione n. 22831 del 10/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 11/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

3. TRASCRIZIONE del 18/03/2024 - Registro Particolare 24447 Registro Generale 34030
Pubblico ufficiale PIAZZA FAUSTA Repertorio 330485/9308 del 16/10/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

4. TRASCRIZIONE del 18/03/2024 - Registro Particolare 24448 Registro Generale 34031
Pubblico ufficiale PIAZZA FAUSTA Repertorio 330485/9308 del 16/10/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

FOGLIO 18 MAPPALE 191 SUBALTERNO 705

1. TRASCRIZIONE del 13/11/2006 - Registro Particolare 90450 Registro Generale 173400
Pubblico ufficiale PIAZZA FAUSTA Repertorio 330485/9308 del 16/10/2006 **ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA**

2. ISCRIZIONE del 13/11/2006 - Registro Particolare 43025 Registro Generale 173401
Pubblico ufficiale PIAZZA FAUSTA Repertorio 330488/9309 del 16/10/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1698 del 21/01/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 23815 del 13/10/2008 (MODIFICA CONTRATTO DI MUTUO)
3. Annotazione n. 23816 del 13/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 14405 del 19/06/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
5. Annotazione n. 20424 del 15/09/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
6. Annotazione n. 17530 del 09/08/2018 (PROLUNGAMENTO DURATA MUTUO)
7. Comunicazione n. 4958 del 28/02/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/02/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 21/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
8. Comunicazione n. 4959 del 28/02/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/02/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 21/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
9. Comunicazione n. 22830 del 10/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 11/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
10. Comunicazione n. 22831 del 10/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 11/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 18/03/2024 - Registro Particolare 24447 Registro Generale 34030
Pubblico ufficiale PIAZZA FAUSTA Repertorio 330485/9308 del 16/10/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

4. TRASCRIZIONE del 18/03/2024 - Registro Particolare 24448 Registro Generale 34031
Pubblico ufficiale PIAZZA FAUSTA Repertorio 330485/9308 del 16/10/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

FOGLIO 18 MAPPALE 191 SUBALTERNO 706

1. TRASCRIZIONE del 13/11/2006 - Registro Particolare 90450 Registro Generale 173400
Pubblico ufficiale PIAZZA FAUSTA Repertorio 330485/9308 del 16/10/2006 **ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA**

2. ISCRIZIONE del 13/11/2006 - Registro Particolare 43025 Registro Generale 173401
Pubblico ufficiale PIAZZA FAUSTA Repertorio 330488/9309 del 16/10/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1698 del 21/01/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 23815 del 13/10/2008 (MODIFICA CONTRATTO DI MUTUO)
3. Annotazione n. 23816 del 13/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 14405 del 19/06/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
5. Annotazione n. 20424 del 15/09/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
6. Annotazione n. 17530 del 09/08/2018 (PROLUNGAMENTO DURATA MUTUO)
7. Comunicazione n. 4958 del 28/02/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/02/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 21/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
8. Comunicazione n. 4959 del 28/02/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/02/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 21/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
9. Comunicazione n. 22830 del 10/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 11/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
10. Comunicazione n. 22831 del 10/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 11/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 18/03/2024 - Registro Particolare 24447 Registro Generale 34030

Pubblico ufficiale PIAZZA FAUSTA Repertorio 330485/9308 del 16/10/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

4. TRASCRIZIONE del 18/03/2024 - Registro Particolare 24448 Registro Generale 34031

Pubblico ufficiale PIAZZA FAUSTA Repertorio 330485/9308 del 16/10/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria attuale in data **04/07/2024** sul bene non sono emerse nuove formalità post trascrizione del pignoramento del **12/02/2024**.

Si allega alla presente le Ispezione Ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 per l'attuale appartamento Sub .717 oggetto di pignoramento oltre alle varie ispezioni ipotecarie sugli immobili soppressi originari dell'attuale subalterno.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese di gestione condominiale

Il condominio è amministrato [REDACTED]
[REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese di gestione condominiale: **SI** l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Spese scadute: **SI**

Totale spese insolute ad oggi: **€. 2.335,24**

Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: **€. 1.091,12** (annualità 2022 e 2023) come da report amministratore-.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (da report amministrazione): **213,340**

Spese medie annue Lotto 001 circa: **€ 1.250,00**

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica 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 Certificazione di idoneità statica

Certificato di idoneità statica (CIS) – NON NECESSARIO

(Certificato richiesto dal solo Comune di Milano per edifici con più di 50 anni dalla data di realizzazione).

Il fabbricato non presenta, per quanto rilevato visivamente nel corso del sopralluogo, problematiche di tipo strutturale.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta **dopo il 1° settembre 1967** da quanto rilevato dal tecnico nel suo accesso agli atti costitutivi dell'immobile oggetto di perizia presso l'ufficio tecnico comunale in data 18/10/2024. Unità abitativa realizzata da completa ristrutturazione di edificio storico. Prima pratica edilizia: domanda di autorizzazione paesaggistica del 2005.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

La richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Cernusco sul Naviglio è stata inoltrata tramite pec in data 25/09/2024. L'accesso agli atti amministrativi presso gli Uffici Tecnici del Comune è stato effettuato in data 18/10/2024.

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione, è stato edificato in conformità alle seguenti pratiche edilizie.

Titolo abilitativo originario: **Presente** i cui atti sono allegati alla presente stima.

- Domanda di **Autorizzazione Paesaggistica** ai sensi dell'art. 159 del DLGS 42 DEL 22/01/2004 e dell'art.80 della L.R. N.12/2005 per ristrutturazione e recupero ai fini abitativi del sottotetto. Protocollo 01047 del 5 maggio 2007 . Autorizzazione n.AP6/2007
- **Denuncia Inizio Attività** (D.I.A) del 26/01/2007 prot. 004927 - D25/2007 per ristrutturazione edificio esistente, trasformazione di fienile in abitazione e recupero sottotetto, modifiche interne ed esterne, sostituzione impianti e serramenti.
- **Denuncia Inizio Attività** (D.I.A) del 13/12/2010 per varianti non essenziali (art. 41.2 LR 12/2005) Prot. 071705
- **Permesso di costruire in sanatoria** per opere interne prot. 00011071 del 24/02/2011, provvedimento di sanatoria n. 17/2011 del 26/07/2011.
- Domanda per ottenere il **certificato di agibilità** in data 05/12/2011 prot. 65060. Pratica n. 49/2011 per n.3 unità abitative. Data ultimazione lavori 21/01/2011.
- **Richiesta integrazioni documentazione** da parte settore edilizia privata il 15/12/2016 al fine di ottenere il certificato di agibilità. Protocollo 61679. Richiesta del versamento della sanzione pecuniaria riferita al provvedimento di sanatoria pari a € 4.648,00 determinata come differenza tra l'aumento di valore venale calcolato dall'Agenzia delle Entrate pari ad €. 12.000,000, dichiarazione attestante la valutazione di isolamento acustico immobili, numero identificativo pratica cementi armati, deposito legge 10/91, certificato dei requisiti tecnico/professionale dell'esecutore impianti termici.

All'ultima richiesta del Comune [REDACTED] non ha dato alcun riscontro, da confronto coi tecnici comunali è stato confermato che il permesso di costruire in sanatoria risulta non perfezionato e il certificato di agibilità per quanto sopra non rilasciato.

Nel fascicolo della pratica edilizia sono presenti le planimetrie dell'immobile e del vano cantina oggetto di esecuzione.

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e le varie pratiche edilizie recuperate.

7.2 Conformità edilizia immobile

Nel corso del sopralluogo peritale del 10/09/2024 l'esperto ha rilevato che l'immobile oggetto di esecuzione risulta conforme a quanto riportato nella pratica edilizia di sanatoria non perfezionata (tavole grafiche della pratica edilizia allegate alla presente).

Per permettere la conformità edilizia dell'immobile l'esperto procederebbe con la presentazione di una Cila in Sanatoria per modifiche interne, non potendo perfezionare la pratica del Permesso di costruire in

sanatoria, a suo tempo presentata [REDACTED], dal momento che la stessa interessava cinque immobili di cui tre non oggetto della presente procedura.

Immobili oggetto di esecuzione nella presente procedura Lotto 001 Foglio 18, Mappale 191 sub. 717 e Lotto 002 Foglio 18, Mappale 191 sub. 719.

APPARTAMENTO con vano cantina STATO – NON REGOLARE –

Si dichiara la **non conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

Le difformità tra quanto presentato nelle Denuncia Inizio Attività (D.I.A) del 26/01/2007 e Denuncia Inizio Attività (D.I.A) del 13/12/2010 e quanto sanato col permesso di costruire in sanatoria sono regolarizzabile tramite la presentazione di pratica autorizzativa in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità competenti ai sensi e per gli effetti del - D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 e s.m.i. e della normativa comunale vigente.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione da parte di un tecnico progettista (CILA in sanatoria per opere non strutturali) e il pagamento della sanzione oltre ai diritti di segreteria comunali sono quantificabili in €. 2.500,00.

A tale importo l'esperto a titolo cautelativo si aggiungono anche gli oneri riferiti al Provvedimento di Sanatoria pari a €. 4.648,00 determinata come differenza tra l'aumento di valore venale calcolato dall'Agenzia delle Entrate pari ad €. 12.000,000. Tale importo viene diviso per le singole unità immobiliari per un importo pari ad €. 929,60 cadauna.

Importo totale al fine di regolarizzare l'immobile oggetto di esecuzione **€. 3.429,60**

Un'individuazione precisa dei costi si può ottenere solo con la redazione di un progetto esecutivo di sanatoria non fattibile in questa sede né richiesto dal quesito.

7.3 Conformità catastale immobile

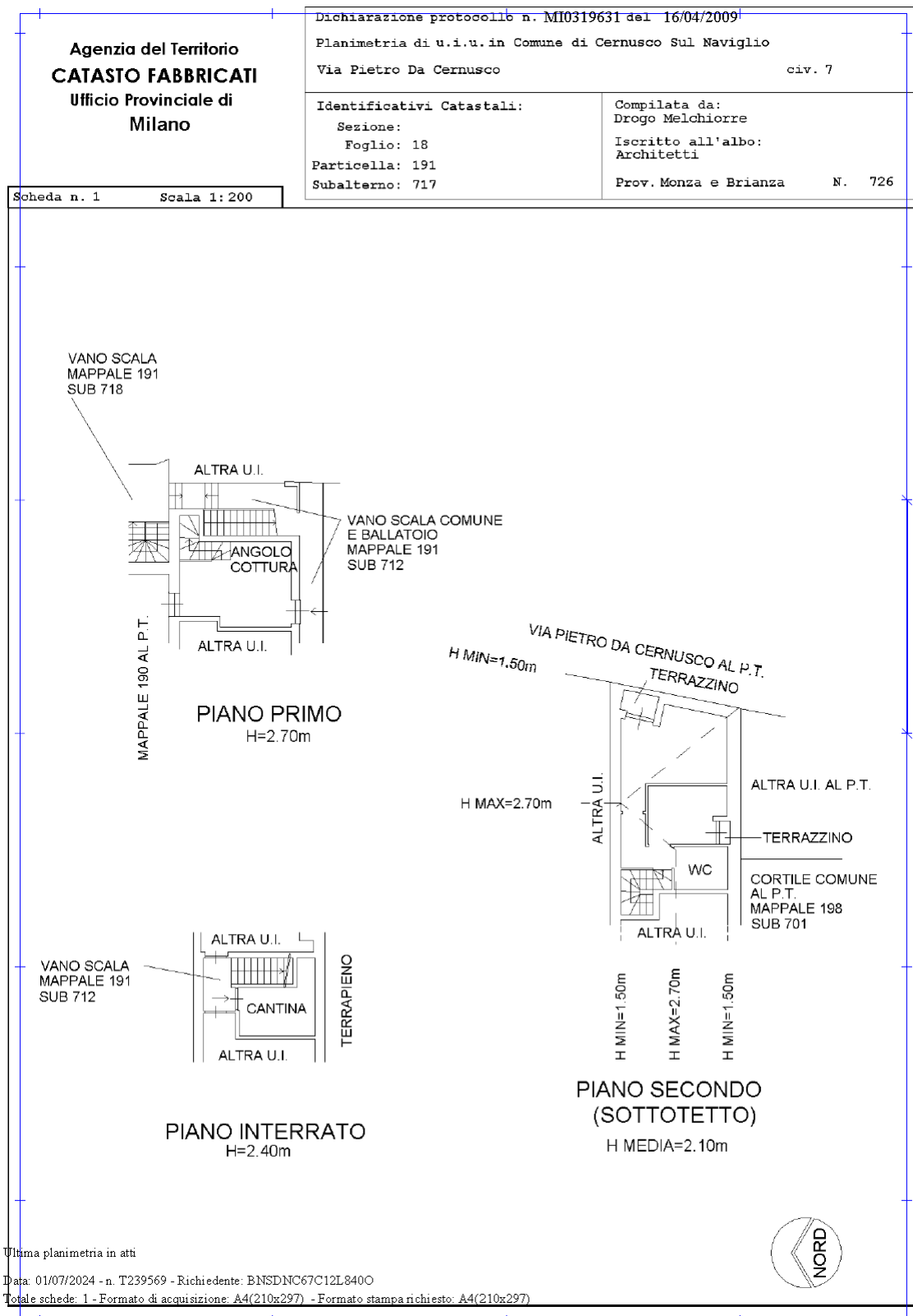
Scheda catastale abitazione recuperata presso la banca dati Agenzia del Territorio del 16/04/2009 pratica MI0319631

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, per l'appartamento con vano cantina e quanto rilevato nel corso del sopralluogo non **sono stati rilevati dei cambiamenti** nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali e sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

Si dichiara la **conformità catastale** dell'immobile oggetto di esecuzione

Di seguito la planimetria catastale attualmente depositate presso l'Agenzia del Territorio

- APPARTAMENTO con vano cantina Fg. 18 Mapp. 191 Sub. 717



7.4 Verifica urbanistica

L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del Comune di Cernusco sul Naviglio e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.

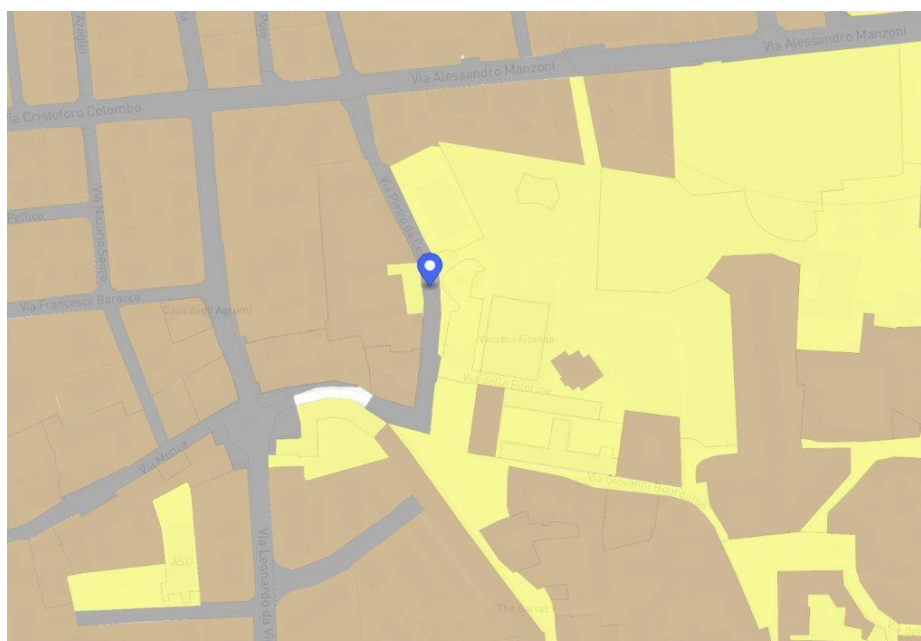
Vendita di unità immobiliare ubicata in edificio regolarmente autorizzato.

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

COMUNE di Cernusco sul Naviglio (MI)

Immobile sito in Via Pietro da Cernusco N.7

ESTRATTO PGT



LEGENDA PGT



AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO **Scheda** allegata
Valore paesaggistico: AMBITI, ELEMENTI E SISTEMI DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO **Scheda** allegata

Destinazione ammessa: RESIDENZIALE

Altra destinazione ammessa: TERZIARIO

Specifica dest. Funzionale terziario: COMMERCIALE

Specifica dest. funzionale commercio: ESERCIZI DI VICINATO E MEDIA DISTRIBUZIONE

Destinazione non ammessa: PRODUTTIVO

Altra destinazione non ammessa: TURISTICO/RICETTIVO

Altra destinazione non ammessa: TERZIARIO

Specifica dest. Funzionale non ammessa-terziario: COMMERCIALE

Specifica dest. Funzionale non ammessa-commercio: GRANDE DISTRIBUZIONE

Descr.geologica: Classe 2 aree caratterizzate da media vulnerabilità dell'acquifero freatico

Fattibilità geologica: Fattibilità con modeste limitazioni

Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle disposizioni relative all'area

8. CONSISTENZA

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

LOTTO UNICO 001: Appartamento con vano cantina

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini ("superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini (ampia metratura > 250 mq).

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

8.2 Dati metrici del bene

Dati metrici del bene Lotto 001:

Unità immobiliare: **Appartamento con vano cantina**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare:

Piano primo **20,30** mq (computando in questa superficie una sola volta il vano scala)

Superficie balconi: - mq

Piano sottotetto **45,60** mq non computati gli spazi con altezza inferiore ai 150 cm

Superficie balconi piano sottotetto: **2,00** mq

Vano cantina **8,70** mq

Altezza interna appartamento piano primo: **270** cm

Altezza piano sottotetto: varia, sotto colmo **315** cm

Altezza cantina: **245** cm

9. STIMA

LOTTO UNICO 001 composto da - dati catastali -:

- **APPARTAMENTO – Via Pietro da Cernusco n. 7**

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Cernusco sul Naviglio (MI)**
- Categoria: **A/3 (Abitazione di tipo economico)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **18**, Mappale **191**, Sub. **717**, Piano **S1-1-2**, Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**, Rendita **€ 511,29**

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 e 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 del bene.

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.

9.1 Criterio di stima

Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

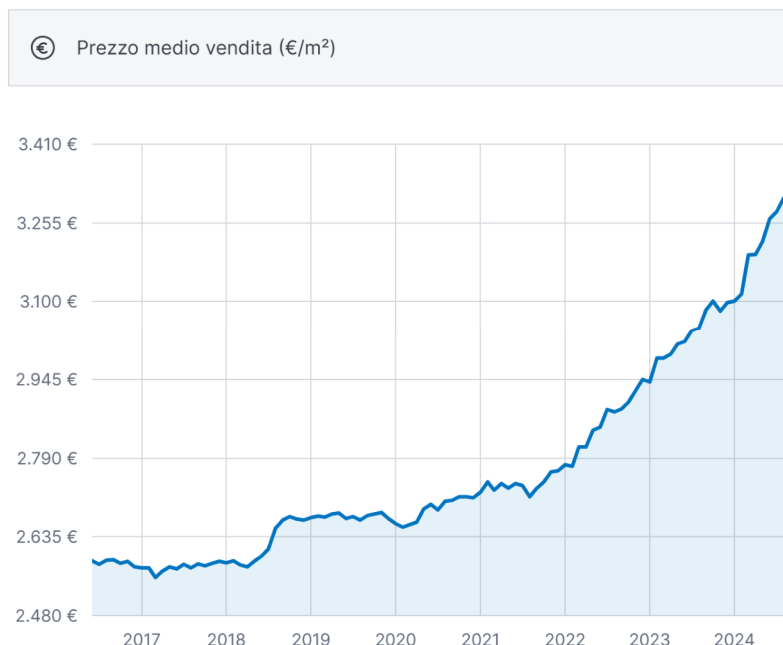
Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

9.2 Fonti d'informazione

1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nel comune di Cernusco sul Naviglio -

Andamento nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali nel comune di Cernusco sul Naviglio (MI)
Report attuale da Immobiliare.it



A settembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.319 al metro quadro, con un aumento del 7,62% rispetto a settembre 2023 (3.084 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cernusco sul Naviglio ha raggiunto il suo massimo nel mese di settembre 2024, con un valore di € 3.319 al metro quadro.

9.3 Valore applicato nella stima

1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

È stata recuperata un'offerta di vendita per un appartamento a 300 metri dal bene oggetto di stima in via Carolina Balconi di superficie di 72 mq posto al primo piano nello stato di ottimo/ristrutturato in casa di ringhiera senza ascensore con affaccio su corte interna. Parti comuni di recente rifacimento ed in buono stato.

All'offerta di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare, in questo caso vista la vicinanza e sostanziale corrispondenza nella localizzazione, piano, finiture/dotazioni e stato dell'immobile di recente ristrutturazione, possono essere solo trovate nella presenza di una cameretta in più nell'immobile da stimare.

È stata perciò applicata una maggiorazione del prezzo di vendita del 5% per la presenza della seconda camera da letto. Totale incremento valore di vendita al mq per omogeneizzarne il prezzo con l'immobile oggetto di perizia +5%

Vedere anche report fotografico relativo all'offerta di vendita allegate alla presente

Via Carolina Balconi

Appartamento in Vendita

Via Carolina Balconi 20063, Cernusco sul Naviglio (MI)

Zone: Centro

€ 259.000

Riferimento: Balconi 23



Locali: 2

Anno di costruzione: 1989

Piano: 1

Spese condominio: € 35/mese

Arredamento: Parzialmente

arredato

Bagni: 1

Cucina: Angolo cottura

Totale piani: 2

Impianto di allarme: Sì

Giardino: Comune

Superficie: 72 m²

Disponibilità: libero

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Balcone: Sì

Certificazione energetica: in attesa di certificazione

Descrizione: Proponiamo Splendido appartamento in corte, recentemente e completamente ristrutturato a nuovo, composto da balconcino verandato ingresso, soggiorno con angolo cottura, ampio bagno, disimpegno, ampia camera matrimoniale con possibilità di creare cabina armadio, finiture in parquet, gress porcellanato, serramenti in pvc doppio vetro, camera tapparelle elettriche, pompa di calore caldo freddo, caldaia a gas, tv, fibr...

Essendo questi valori un'offerta di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 5%.

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 3.600,00/m²

Valore arrotondato

2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Provincia di Milano Comune: Cernusco sul Naviglio - Secondo semestre 2023

Fascia/zona: Centrale/Centro urbano

Codice zona: B1 Microzona: 1

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Valore di mercato per **abitazione di tipo civile nello stato conservativo di ottimo** è di: **€ 3.200/m² – 4.100/m².**

Per un valore medio pari ad **€. 3.650,00/m².**

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Positività riscontrate: *Stato manutentivo parti comuni, taglio appartamento ben sfruttato con due camere letto*

Negatività: *Mancanza di ascensore, balconcini senza affaccio, locali meno sfruttabili per presenza falda tetto*

Viste le positività/negatività riscontrate tra loro compensate si ritiene corretto non applicare alcun coefficiente correttivo rispetto ai valori medi di zona

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 3.650,00/m²
--

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni del bene si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

LOTTO UNICO 001: APPARTAMENTO con cantina

Valore finale applicato nella presente stima: € 3.625,00/m²

9.4 Valutazione del lotto 001

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 001					
	Superfici	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Appartamento piano primo	m ² 20,30	1,00	m ² 20,30	3.625,00	73.587,50
Appartamento piano sottotetto	m ² 45,60	1,00	m ² 45,60	c.s.	165.300,00
Balconi piano sottotetto	m ² 2,00	0,30	m ² 0.60	c.s.	2.175,00
Cantina	m ² 8,70	0,25	m ² 2,18	c.s.	7.884,38
TOTALE				€.	248.946,88
Superficie totale rilevata	m ² 76,60				
Tot. sup. commerciale			m ² 68,68		
TOTALE LOTTO (arrotondato)				€.	250.000,00

Appartamento con vano cantina

Valore del lotto nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE LOTTO 001	€ 250.000,00
--------------------------------	---------------------

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 001 vendita intera quota di proprietà

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'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 come da disposizione della sezione 3° Trib. Milano **€ 12.500,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): **€ 3.429,60**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative): **€ 0,00**
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: **€ 1.091,12**

Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 17.020,12

VALORE LOTTO 001 (a seguito adeguamenti e correzioni)	€. 232.979,88
--	----------------------

VALORE LOTTO 001 (arrotondato)	€. 233.000,00
---------------------------------------	----------------------

9.6 Prezzo base d'asta

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato) € 233.000,00
--

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

Non sono presenti contratti di locazione o comodato d'uso per l'immobile oggetto di esecuzione
Determinazione del prezzo di mercato per immobili occupati con titolo opponibile alla procedura non richiesto.

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità canone di locazione

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione.

Presenza di contratto di affitto stipulato tra:

- Proprietà: [REDACTED]

- Parte conduttrice: [REDACTED]

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate UT di Cerignola in data 26/03/2020

Contratto di locazione n. 000679 serie 3T

Tipologia: locazione immobile ad uso abitativo

Durata contratto di affitto dal 26/03/2020 al 25/03/2024 con rinnovo automatico di ulteriori 4 anni senza la disdetta di una delle parti entro 3 mesi dalla scadenza

Contratto di affitto 4 + 4 di cui non risulta disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. 9.12.1998 n. 431

Canone di locazione annuo di €. 7.800,00 da versarsi in 12 rate uguali anticipate di €. 650,00 ciascuna da pagarsi dal 10 al 15 di ogni mese con bonifico bancario

Scadenza attuale del contratto di affitto 25/03/2028

Contratto di locazione allegato alla presente relazione

GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE LOCATIVO

Si premette che nell'attuale normativa in merito alla locazione d'immobili di tipo residenziale è caratterizzata da un' autonomia contrattuale limitata, ossia le parti possono definire del tutto autonomamente l'entità del canone, ma con il vincolo però della durata minima.

Criterio di stima canone locativo

Analogico comparativo; Il criterio di stima adottato per la valutazione del canone di locazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie utile per il valore al metro quadro, tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Per il calcolo della superficie locativa su cui valutare il canone locativo si è tenuto conto della consistenza catastale dell'appartamento con cantina di complessivi di 71 mq.

Fonti d'informazione

La fonte esaminata, per la determinazione del valore base di stima, è la seguente:

- **O.M.I Secondo semestre 2023** Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio Comune di Cernusco sul Naviglio zona Centrale/Centro urbano da cui si è rilevato che il valore di locazione per abitazioni Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) nello stato conservativo ottimo ricompresa tra un valore **min. di 7,9 €/m²- max. di 9,7 €/m²**

I suddetti valori di zona possono essere incrementati o diminuiti in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui lo stesso è inserito, visto lo stato dell'immobile e del contesto in cui lo stesso è inserito si ritiene congruo applicare il **valore medio del range valutativo**

Totale complessivo canone di locazione 71 mq x 8,8 €/m² = €. 624,80 mensile

Canone di affitto stimato €. **624,80** mensili pari ad un canone locativo annuale di €. **7.497,60**

Canone di affitto attuale appartamento pari a €. **650,00** mensili - €. **7.800,00** annuali

Si ritiene quanto richiesto nel contratto di locazione congruo a quanto richiesto sul mercato degli affitti nella zona per un bene simile.

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, saranno dunque indicati i valori del bene sia libero che occupato.

Coefficiente di svalutazione degli immobili locati ad uso abitativo

Gli immobili locati, anche se a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda.

I coefficienti di svalutazione sono diversi a seconda del tipo di contratto di locazione nel caso di canone libero e durata 4+4 anni sono pari al 25%.

Durata restante contratto di locazione in essere dalla data attuale 11/11/2024 alla sua scadenza al 25/03/2028 restano 1.230 giorni pari a 41 mensilità e a 3.4 annualità.

Visto che la durata del contratto di locazione in essere restano ad oggi 3,4 anni sugli 8 previsti, resta la percentuale il 42,50% della durata del contratto iniziale, ancora da trascorrere.

Si applica perciò al decremento del 25% per immobile locato con contratto 4+4 il 42,50% per la parte del contratto ancora restante. Decremento del 25% x 42,50% parte ancora restante del contratto di locazione pari al 10,625% arrotondato al 10%

Valore appartamento con cantina LOTTO 001: € 233.000,00

al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "libero "

Valore appartamento con cantina LOTTO 001: € 233.000,00 x - 10% = 209.700,00

al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "occupato "

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)

€ 210.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

In caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità; per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà del bene

Criticità da segnalare

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **È presente un contratto di locazione con scadenza al 25/03/2028.**

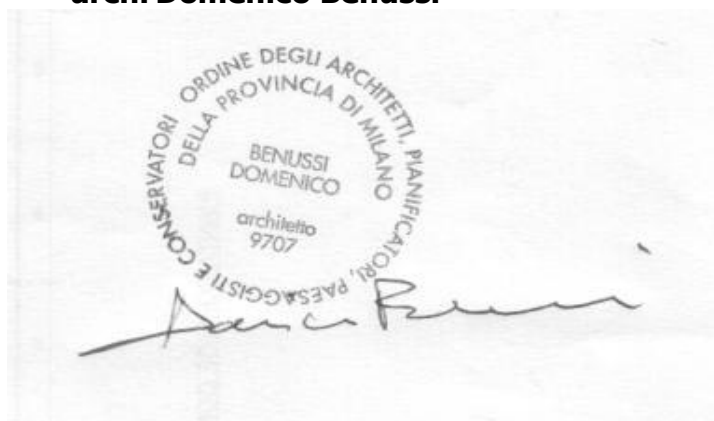
Il sottoscritto arch. Domenico Benussi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta 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.

Distinti saluti.

Milano, **13/11/2024**

**L'Esperto nominato
arch. Domenico Benussi**



12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico appartamento - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale appartamento
3. Planimetria catastale attuale appartamento ed estratto mappa
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposta ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale e dei precedenti subalterni soppressi
10. Spese condominiali - report amministratore – ed eventuale documentazione
11. Accesso atti amministrativi - Pratiche edilizie recuperate
12. Estratto PGT di zona
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita
14. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti
15. Copia privacy della relazione di stima