

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Condominio Via A. Negri 7/9 Cormano
contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **57/2022**

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo
Custode Giudiziario: Avv. Carlo Bossi



ELABORATO PERITALE - Cormano - Via Ada Negri n° 7/9

Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8080

C.F. TNT MNG 61C26 L319B - P.IVA N. 09610150154

con studio in Milano - Via Francesco Koristka .n. 11

Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220

e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

Giudice: Dott. ssa Idamaria Chieffo
Custode: Avv. Carlo Bossi
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in : Cormano – Via Ada Negri n° 7/9
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 12, particella 358, subalterno 5,

Corpo B

Beni in: Cormano – Via Ada Negri n° 7/9
Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]
Dati Catastali: foglio 12, particella 362, subalterno 24

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero
Corpo B: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 125.000,00
da occupato: €==.....

LOTTO 001
(Appartamento + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cormano (MI) Via Ada Negri n. 9, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali, servizio igienico, disimpegno oltre a un balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Umberto [REDACTED] all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cormano come segue: (all. 1)

Intestati: [REDACTED] proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 12 - part. 358 - sub. 5**

dati classamento: Cat A/3; classe 3[^], consistenza v. 4 ; sup. catastale Tot. 65 mq. - Tot. Escluse aree scoperte 64 mq. - posto al piano 1; rendita € 309,87.

Indirizzo: Via Ada Negri n° 7/9

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29.12.1967 prot. n. 8320.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: Nord - cortile comune; Est - appartamento di terzi e cortile comune; Sud - appartamento proprietà di terzi ed enti comuni ; Ovest - appartamento di terzi;

della cantina: =====

Salvo errori ed omissini

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cormano (MI) Via Ada Negri n. 7 box al piano terreno.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED], libero di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cormano come segue: (all. 1)

Intestati: [REDACTED] proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 12 – part. 362 - sub. 24**

dati classamento: Cat C/6; classe 6[^], consistenza mq. 12; sup. catastale Tot. 12 mq. - Tot. Escluse aree scoperte == mq. - posto al piano T; rendita € 40,90.

Indirizzo: Via Ada Negri n° 7

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29.12.1967 prot. n. 8269.

1.4 Coerenze

del box: Nord – cortile comune; Est – box proprietà di terzi; Sud – proprietà di terzi; Ovest – box proprietà di terzi;

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cormano
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema (assente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al

dettaglio, (limitata presenza), parco giochi (presente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), Ospedale (assente), spazi verdi (presente)

Principali collegamenti di superficie linee Bus 705 Cormano - Comasina M3 e Bus 708 pubblici: Niguarda (Parco Nord) - Sesto Rondo' M1

Collegamento alla rete autostradale: Tangenziale Nord (5 Km); Autostrada A4 (2 km); Autostrada A1 (25 km); Aeroporto Malpensa (km 50); Aeroporto Linate (Km. 25); Stazione Ferroviaria (2 Km).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio residenza è di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, mentre il corpo box è ad un piano fuori terra, costruiti dopo la metà degli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in tessere e pietra (principale) - Intonaco tinteggiato (interna);
- accesso: portone metallico in alluminio e vetri;
- ascensore: presente;
- portineria: assente.
- condizioni generali dello stabile: Buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo, composta soggiorno, camera, cucina, disimpegni, bagno e un balcone.

Corpo A:

Appartamento:

- Esposizione: Mono esposizione
- *Infissi interni:* tipologia: ante in legno tamburato
- *Infissi esterni:* tipologia: in legno verniciato e vetri semplici.
Avvolgibili in pvc
- Porta d'accesso: blindata;
- *Portone ingresso:* tipologia: portone in alluminio e vetro
- *Plafoni:* intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- *Pareti:* intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- *Rivestimenti:* Cucina e Bagno: ceramica
- *Pavimenti:* Cucina, locali principali in ceramica; balcone grès ceramico;
- Imp. Elettrico:* tipologia: sottotraccia
- Imp. citofonico:* presente
- Imp. idrico:* sottotraccia. Bagno completi di quattro apparecchi (vasca / doccia)
- *Imp. Termico:* tipologia: centralizzato a radiatori
- Imp. condizionamento: =====

- *Acqua calda sanitaria* : prodotta da caldaia murale a gas installata in cucina
- Ascensore Presente: Si
- *Altezza dei locali*: H 2.80
- Condizioni generali appartamento Discretamente mantenuto

Cantina:

- Porta d'accesso: =====
- Pavimento: =====
- Pareti e plafone: =====
- Infissi esterni =====

Corpo B

Box:

- pareti: intonacato a civile e tinteggiato
- pavimenti: Battuto cemento
- porta d'accesso Porta basculante in lamiera pressopiegata
- *Imp. Elettrica*: sottotraccia. Punto luce a soffitto
- condizioni: Discretamente mantenuto

2.4. Breve descrizione della zona

Trattasi di zona è caratterizzata da immobili prettamente residenziali con presenza di attività produttive.

La zona è servita da attività commerciali che dai mezzi pubblici di superficie (Linea 708), è altresì possibile raggiungere la Stazione di Cormano (FNM).

L'ubicazione consente agevoli collegamenti con tutte le principali direttrici della viabilità stradale, extra urbana ed autostradale.

2.5. Certificazioni energetiche (all. //):

L'appartamento non dispone di certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

L'immobile non dispone del certificato di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'immobile non dispone del certificato di idoneità statica

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Un primo sopralluogo è stato effettuato il 04.08.2022, nel corso del quale, grazie al Custode Giudiziale, è stato possibile accedere al solo appartamento (in quanto non si potuto identificare il box), che si è presentato libero e non si è rinvenuto il debitore esecutato.

Un secondo sopralluogo, alla presenza del Custode Giudiziale, è stato effettuato il 1° 12.2022, è stato possibile l'accesso all'autorimessa (nel frattempo individuata - vedi verbale Custode del 10.11.2022 - *all. 2*), che si è presentata libera.

Il debitore esecutato risulta residente all'indirizzo dell'immobile e con lo stato civile (libero) come risultante dal certificato contestuale rilasciato dal Comune di Cormano (*all. 2*).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il beni in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come risulta dalla comunicazione del 29.08.2022, dell'Agenzia delle Entrate D.P. 4. (*all. 2*):

4 PROVENIENZA (*all.2*)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 09.12.2003

In forza di compravendita, a firma del Dott. Lorenzo Trivi (Notaio in Cusano Milanino) in data 09.12.2003 - Rep. n. 40062/8852, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Desio, in data 16.12.2003 al n. 1262 Serie 1T e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 2^ in data 18.12.2003 ai nn 182873/107203-

4.2. Precedenti proprietari

a) Al ventennio i beni erano di proprietà di [REDACTED] pervenuti in parte:

- con atto di compravendita, del Dott. Scipione Barbiano, del 05.03.1963 - Rep. 13416/3430, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano, in data 27.03.1963 ai nn 18523/14678
- con certificato di denuncia di successione, in morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED], registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano in data 02.10.1978 al n 5249/78 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano 2^, in data 09.07.1979 ai nn 38108/31442.
- con atto di divisione autenticato dal Dott. Carla D'Addetta, del 29.07.1981 - Rep. 3221 13416/3430, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano 2^, in data 27.03.1963 ai nn 18523/14678
-

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (*all. 2*)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA) alla data del 22.03.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (*all. 2*) alla data del 25.11.2022 si evince:

Grava sui beni Fg 12 - Mapp. 358 - sub. 5 e Mapp. 362 - sub. 24

Pignoramento del 13.01.2022 rep. 23847, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, trascritto il 14.03.2022 ai nn. 22350/33064, a favore di Condominio Via A. Negri 7/9 Cormano, contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, maturato all'atto di pignoramento € 6.410,89 oltre spese legali ed occorrente tutte.

Grava sui beni Fg 12 - Mapp. 358 - sub. 5 e Mapp. 362 - sub. 24

c) Altre trascrizioni

..... Nessuna.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

..... Nessuna.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Frienna, con sede in Via Gramsci n° 44 - Cormano - che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 4)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

- sub 5 mill.mi di proprietà e di gestione 15,06

- sub 24 mill.mi di proprietà e di gestione 2,22

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento centralizzato

- sub 5 mill.mi di riscaldamento 9,37

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Ottobre al 30 Settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: - sub 5 = 1.295,99 € - sub 24 = 73,10 €

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: - sub 5 = 1.358,91 € - sub 24 = 62,69 €

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: - sub 5 = 2.654,90€ - sub 24 = 135,79 €

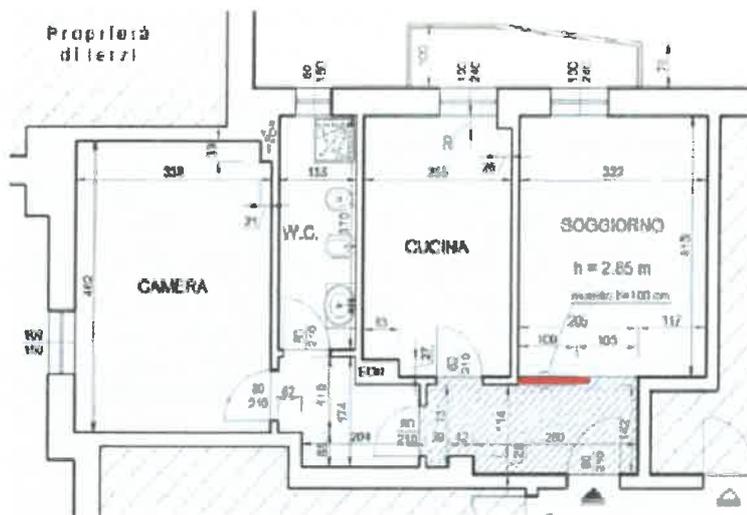
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile : nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali



▪ Estratto da DIA prot. 21221 del 12.08.2004 – PE 76/2004

7.3. Conformità catastale

Corpo A - Appartamento

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 29.12.1967.

Le difformità consistono nelle difformità già esposte al Punto 7.2 che precede.

sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale che dovrà avvenire dopo la presentazione della pratica edilizia in sanatoria. Dovrà essere pagato un diritto amministrativo di € 50,00=

N.B. con nota dell'Agenzia delle Entrate del 26.06.2020 per tutti gli atti di aggiornamento catastale DOCFA protocollati a partire dal 1° luglio 2020 si è reso noto che si dovrà procedere all'autonomo censimento di cantine e autorimesse, locali accessori già rappresentati graficamente nelle planimetrie agli atti.

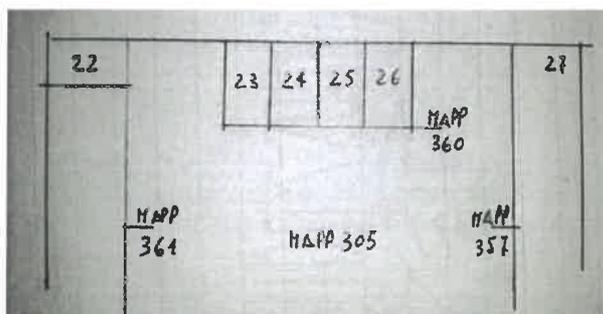
Costi stimati: professionista € 700,00=

Corpo B - Autorimessa

Al sopralluogo l'autorimessa è stata individuata con le modalità indicate nel verbale del Custode Giudiziale sopraccitato.

Nella mappa catastale l'immobile in cui è posta l'autorimessa non è il mappale 362 ma bensì il mappale 360.

Tale difformità nasce probabilmente dall'ufficio catastale, che non ha effettuato una corretta corrispondenza, tra la planimetria sia di questa unità che di quelle adiacenti facenti parte sempre del mappale 360.



Così come non corretta sembrerebbe anche l'identificazione di unità poste nei mappali 361 (sub 22 ...etc.) e 357 (sub 27.. etc) anch'esse attribuite al mappale 362.

Il mappale 362 è presente nel medesimo complesso immobiliare ed è destinato interamente ad autorimesse così come i sopra descritti 357, 361 e 362.

Si precisa altresì che i mappali 360 e 361 risultano nella banca dati catastale come Fabbricati Urbani da Accertare (intestati ancora agli originari proprietari) e non come "Enti Urbani", mentre il mappale 357 risulta come "Ente Urbano" ma vi è presente il solo sub 701 (nuovo ex sub 34 del mapp, 362)

sono regolarizzabili mediante: si è provveduto alla presentazione all'Ufficio Provinciale Territoriale di Milano di "Modello Unico Istanza", dallo stesso protocollato in data 12.01.2023 al n° 6248, per richiedere la corretta collocazione delle unità immobiliari nei rispettivi immobili, con possibile modifica dell'identificativo catastale.

Costi stimati: professionista € 200,00=

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed integrato da verifiche effettuate sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI EN 15733) come segue:

Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata Mq commerciali
Appartamento	mq.	64,00	100%	64,00
Balconi	mq.	4,00	25%	1,00
Cantina	mq.	===	=	==
Totale				65,00

N.B. superfici arrotondate

Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata Mq commerciali
Box	mq.	12,00	100%	12,00
Totale				15,00

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 Valori relativi al Periodo: 1° semestre 2022
 Comune: Cormano
 Fascia/Zona: Centrale/centro Urbano.
 Abitazioni tipo Economico : Normale stato conservativo
 Valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.650,00 (Euro/mq)
 Valore di locazione prezzo min. 4,6/ prezzo max. 6 (Euro/mq x mese)
 Box : Normale stato conservativo
 Valore mercato prezzo min. 850,00 / prezzo max. 1.300,00 (Euro/mq)
 Valore di locazione prezzo min. 3,9 / prezzo max. 5,5 (Euro/mq x mese)
- Borsinoimmobiliare.it
 Tipologia : Abitazioni in stabili di 2° fascia
 Valore mercato prezzo : min. 1.495,00 / med. 1.592,00 / max. 1.689,00 (Euro/mq)
 Valore di locazione prezzo min. 4,69 / med. 5,23 / max. 5,76 (Euro/mq)
 Tipologia : Box
 Valore mercato prezzo min. 891,00 / med. 958,00 / max. 1.025,00 (Euro/mq)
 Valore di locazione prezzo min. 3,94 / med. 4,26 / max. 4,57 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento e cantina	A/3 *	65,00	1.700,00	110.000,00

* Abitazioni di tipo economico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Box	C/6 *	12,00	a corpo	15.000,00

* Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 1	€	125.000,00
Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi:	- €	- 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	- €	===
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- €	- 2.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente . indicative: - € - 4.000,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) € 112.200,00

Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) - Non ricorre il caso -€ ==

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 tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'avvocato dell'esecutata a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 19.01.2023

l'Esperto Nominato
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti