

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 593/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa VAGHI Silvia**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cesano Boscone, via Petrarca n 8



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

Beni in Cesano Boscone Via F. Petrarca n 8

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 10 particella 234 subalterno 17

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dal locatore (con titolo)

**Contratti di locazione in essere**

Reperito da richiesta presso AdE, in essere, stipulato in data 13/02/2023 PER LA DURATA DI ANNI 4, precedente alla data di trascrizione del pignoramento (26/06/2024).

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 103.950

da occupato: € 83.000

NB: l'immobile è da ritenersi occupato con titolo opponibile alla vendita.



**LOTTO 001****(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cesano Boscone (MI) via Petrarca n. 8, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto senza ascensore composto da due locali oltre servizio, piccolo angolo cottura e balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]  
di stato civile libero all'atto dell'acquisto.  
Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cesano Boscone come segue: (vedi all.)**

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1  
dati identificativi: **fg. 10 part. 234 sub. 17**  
dati classamento: categoria A/3, classe 1, vani 3,5, RC euro 225,95  
Dati derivanti da: visura storica per immobile aggiornata al 02/10/2024

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: pianerottolo comune, con accesso dalla prima porta a sinistra dallo sbarco delle scale, esterno da 2 lati, altra proprietà e altro mappale;  
della cantina: corridoio comune, altra proprietà, Via Petrarca.

**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 Cesano Boscone

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni economiche/civili

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

Servizi offerti dalla zona: zona prettamente residenziale con esercizi commerciali di prima necessità: presenti le principali tipologie di servizi (banca, posta, negozi alimentari etc)

Principali collegamenti pubblici di superficie: a 300 mt fermata Bus 321 Assago – Buccinasco ; a 600 mt fermata Bus 322 Bisceglie M1 – Cesano Boscone Quartiere TESSERA; a 200 mt fermata Bus 323 Bisceglie M1 – Cesano Boscone FS; a 500 mt fermata Bus 326 Corsico (Via Curiel) – San Cristoforo M4; a 1800 mt fermata Bus 76 Bisceglie - Quinto Romano.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 11 Km svincolo autostradale A7 casello Barriera Milano Ovest

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. documentazione fotografica esterno)

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito a inizio/metà degli anni sessanta del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: pietra/gres (rifatta con intervento di 110% a metà del 2024);
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato grigio scuro e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in graniglia di marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone, per interventi di manutenzione straordinaria appena effettuati.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. documentazione fotografica interno)

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto senza ascensore, composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura separato, una camera, bagno e balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato.

#### Corpo A:

#### Appartamento:

- Esposizione: singola (nord-est);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h porta/pensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica/gres, anche nel bagno;
- infissi esterni: in pvc con finitura bianca e vetro doppio
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura bianca e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;



- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con caloriferi e contacalorie;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discretamente mantenuto ma con alcune finiture originarie (porta interna con vetro rotto) e infissi non a tenuta.

#### Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio bianco;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati, non imbiancati.
- Finestra: ferro e vetro.

## **2.4. Breve descrizione della zona**

Zona semicentrale, dotata delle principali tipologie di servizi (urbanizzazione primaria e secondaria) e mezzi di trasporto verso le cittadine vicine e le linee metropolitane di Milano. Gli edifici presenti sono prettamente di tipologia civile, anche di tipo economico-popolare. Zona prettamente residenziale.

## **2.5. Certificazioni energetiche (presente):**

Dall'interrogazione della base dati del Cened, risulta depositato attestato di prestazione energetica, in data 13/12/2023 (probabilmente in corrispondenza della fine lavori per l'intervento del 110%). Classe A1.

## **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presente certificazione dell'impianto termico per produzione di acqua calda sanitaria.

## **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente.

# **3 STATO OCCUPATIVO**

## **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/10/2024 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni come precedentemente concordato tra delegato alla vendita, perito estimatore e occupante dell'immobile, si è presentato il sig Federico Amendola, che ha dichiarato di occuparlo da solo, con titolo **(vedi all.)**.

## **3.2. Esistenza contratti di locazione**



Risultano correttamente registrato il contratto di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa, come verificato con richiesta all'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate **(vedi all.)**.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

██████████ proprietà per la quota di 1/1 dal 26/03/2015.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Villa in data 26/03/2015 rep nn. 93443/34718 registrato a Milano 6 in data 31/03/2015. ai nn. 10160 serie 1T.

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ██████████ e per acquisto con atto in autentica Notaio Cantù di Milano in data 04/04/2000 rep. 30672/10307, trascritto a Milano 2 il 06/04/2000 ai nn. 32217/21916.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. ssa Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 01/07/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a 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 **(vedi all.)**) alla data del 17/01/2025 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- Misure Penali**  
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna

Eventuali note: nessuna.

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

- Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 31/03/2015 ai nn. 28953/4640 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Villa in data 26/03/2015 rep. 93444/34719 a favore CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA con sede in PARMA c.f. 02113530345.



Importo ipoteca € 130.500 di cui € 87.000 di capitale, durata del vincolo 35 anni

Grava su [REDACTED].

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 19/05/2024 rep. 11115 trascritto il 26/06/2024 ai nn. 85643/61300 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA con sede in PARMA c.f. 02113530345.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

All'epoca dell'acquisto del bene il debitore esecutato risultava libero di stato, pertanto il bene si ritiene in ogni caso personale.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Tarensi con sede in Cesano Boscone che ha fornito le informazioni che seguono **(vedi all.)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 16,80

Millesimi di riscaldamento: 16,89

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

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1800 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3700 circa, così ripartite: spese ord. es. 2022/2023 € 1.790,89 - spese ord. es. 2023/2024 € 1.785,41

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per il 2023: € 95,44

Totale non pagato ad oggi € 7.399,41

Cause in corso: nessuna. L'amministratrice ha comunicato di voler intervenire nella presente procedura

Eventuali problematiche strutturali: nessuna evidenziata o evidente. Essendo da poco stato realizzato intervento di 110%, si presume la regolarità dell'edificio sotto il profilo edilizio.

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, alla data del decreto di trasferimento e relative 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 nel frattempo effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno.



**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No per assenza di impianto elevatore.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cesano Boscone in zona a bassa trasformabilità, ad alta densità, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli.

**7.1. Pratiche edilizie risultanti da atto di provenienza (all. 6)**

- Nulla Osta per Opere Edilizie n. 74 del 28/08/1962
- Autorizzazione di Abitabilità del 01/10/1964

Sono stati reperiti gli Atti di Fabbrica.

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava NON conforme.

Non è stato possibile effettuare la verifica presso il preposto ufficio del Comune in ordine alla esistenza della pratica edilizia autorizzativa di tali modifiche, per via della esplicita richiesta da parte del Comune di conoscere il protocollo della pratica *(non si effettuano ricerche sulla base del solo indirizzo dell'immobile, come specificato nella loro modulistica, oltre a tentativo effettuato con richiesta diretta ed esplicita alla referente dell'ufficio comunale)*.

In ogni caso dalla verifica della documentazione catastale ed edilizia acquisita (visura e planimetria dell'immobile e tavola di progetto piano tipo degli atti di fabbrica), si può ragionevolmente supporre che non sia stata presentata alcuna variazione per queste modifiche, non risultando agli atti altra planimetria catastale successiva a quella reperita.

Tali modifiche avrebbero comunque richiesto la presentazione di una pratica edilizia autorizzativa, per cui occorre presentare una sanatoria con successivo aggiornamento catastale, che in base alle disposizioni dell'AdE comporterà la divisione del vano cantina e la sostituzione dell'attuale subalterno con due nuovi subalterni, uno per l'appartamento e uno per la cantina.

Si ipotizzano costi per la presentazione della sanatoria dell'ordine di circa euro 2.800.

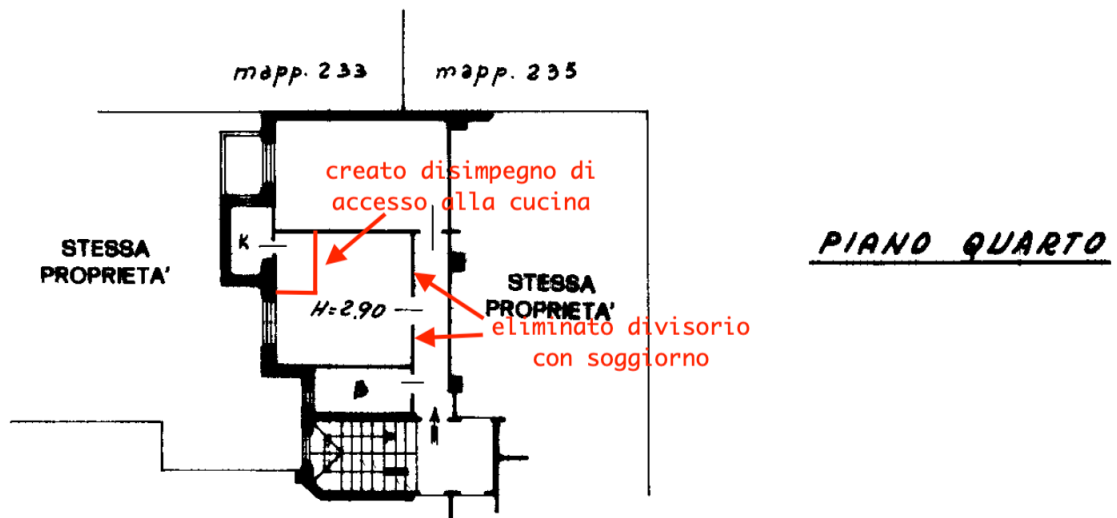
**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava NON conforme.

Sono state eseguite piccole modifiche all'assetto distributivo interno con formazione di zona disimpegno di accesso all'angolo cottura e demolizione divisorio tra corridoio e soggiorno con ampliamento della zona soggiorno.







Si ipotizzano costi per la presentazione dell'aggiornamento catastale dell'ordine di circa euro 700 (alla luce dell'aumento dei costi di presentazione DOCFA appena avvenuto da parte di AdE)

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	50,0	100%	50,0
balconi	mq.	2,2	30%	0,7
cantina	mq.	5,4	25%	1,4
		<b>57,6</b>		<b>52,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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

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

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



sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 – zona Centrale/PASUBIO, ISONZO, REPUBBLICA, SAURO, che dà quotazioni da 2100 a 3100 (Euro/mq) per ABITAZIONI CIVILI, Stato conservativo Ottimo

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Cesano Boscone

Fascia/Zona: CENTRO URBANO..

Valore mercato prezzo min. 1900 / prezzo max. 2500. (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 9,7 / prezzo max. 12,5 (Euro/mq x mese)

BORSINO IMMOBILIARE MILANO

Periodo: 1° semestre 2024

**ZONAPASUBIO, ISONZO, REPUBBLICA, SAURO**

valore di compravendita prezzo min. 2.100 / prezzo max.2.500 (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

FONTE: IMMOBILIARE.IT – VENDUTO –

VIA GIUSEPPE GARIBALDI – DATA VENDITA 12-2024, METRATURA CIRCA 55 MQ, PIANO RIALZATO, BILOCALE, STATO MANUTENTIVO PARI AL NUOVO, PREZZO VENDITA EURO 129.000

VIA DON MINZONI – DATA VENDITA 11-20204 METRATURA CIRCA 71 MQ, PIANO PRIMO, BILOCALE, STATO MANUTENTIVO DISCRETO, PREZZO EURO 125.000

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	52,0	€ 2.250,00	€ 117.000,00
				€ 117.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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



<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 117.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.850,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
Spese condominiali non pagate degli ultimi due anni	-€ 3.700,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 103.950,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001</u></b>	€ 103.950,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : riduzione del 20% euro 21.630	<b>€ 83.160,00</b>
<b>valore arrotondato</b>	<b>€ 83.000</b>

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

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Si attesta la congruità del canone di locazione stabilito per tipologia immobiliare (si tiene anche conto del piano 4 senza ascensore) e stato manutentivo riscontrato (livello finiture e riparazioni necessarie).

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Trattasi di immobile interamente pignorato e non si attesta la sua frazionabilità.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Si ricorda la presenza di contratto di affitto regolarmente registrato e opponibile alla vendita.

Il sottoscritto Ing. Giuliana Roccaro, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li 09/01/2025

Ing. Giuliana Roccaro

### **ALLEGATI**

- Documentazione Fotografica
- Allegati Lotto 001 - Doc