

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 377/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in CESANO BOSCONONE

Via Fratelli Rosselli, 12



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo Unico - appartamento

Bene in Cesano Boscone, Via Fratelli Rosselli, 12

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **17**, particella **31**, subalterno **50**.

Stato occupativo

Corpo U: al sopralluogo occupato dai debitori.

Si valuta "Libero al Decreto di Trasferimento".

Contratti di locazione in essere

Nessun contratto presente.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 108.000,00**



LOTTO unico

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cesano Boscone (MI) Via Fratelli Rosselli n. 12, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo e composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e ripostiglio. Completa la proprietà un solaio pertinenziale al piano sottotetto (settimo).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile dei sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestati:

1) [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2) [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 17 - part. 31 - sub. 50**

categoria: A/3

classe: 2

consistenza: 4.5 vani

superficie catastale totale 74 mq, totale escluse aree scoperte: 74 mq

Indirizzo: Via Fratelli Rosselli, 12 - piano 2-7.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

dell'appartamento:

nord: cortile comune;

est: altra proprietà;

sud: altra proprietà;



ovest: vano scale comune.

Del solaio:

nord: corridoio comune;

est: altra proprietà;

sud: altra proprietà;

ovest: corridoio comune.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta correttamente identificato sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cesano Boscone

Fascia/zona: Periferica / Tangenziale, Tessera

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: chiesa, farmacia, centro sportivo comunale, Parco della Vita, commissariato Forze dell'Ordine, complessi scolastici, numerose attività commerciali.

Principali collegamenti pubblici: di superficie ad una distanza di circa 100 m linea autobus 323,322. A 700m circa, stazione ferroviaria Cesano Boscone, per linee Trenord R31, S9.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,5 km - svincolo Vigevano - MI Lorenteggio A50.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

L'immobile in oggetto si trova al piano secondo ed il solaio di pertinenza al piano settimo (sottotetto) di un fabbricato composto da 8 piani fuori terra realizzato negli anni '70 (con licenza dell'anno 1968) dello scorso secolo. Il Condominio prende parte di una zona costituita da numerosi edifici completamente simili per caratteristiche e tipo. L'abitazione in oggetto si trova alla scala identificata con il civico n. 12 di Via Fratelli Rosselli (il Condominio è costituito dai civici 10 - 12 - 14):

- struttura: cemento armato;
- facciate: in parte rivestite con mattoncini in clincker, in parte in lastre di cemento prefabbricate, finitura graniglia;
- accesso: portone in alluminio anodizzato e vetro;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)



Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno disimpegno, camera da letto e locale ripostiglio. Presente inoltre un solaio pertinenziale a piano sottotetto (settimo).

Appartamento:

- esposizione: mono esposto nord-est;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: parquet, ubicazione: camera da letto;
- pavimenti: piastrelle in ceramica, ubicazione: in tutto l'appartamento ad esclusione della camera da letto;
- infissi esterni: alluminio con vetro camera;
- oscuranti: tapparelle avvolgibili in pvc, ubicazione: tutte le finestre;
- accesso: porta blindata;
- porte interne: a battente, in legno laminato e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con emissione a pannelli radianti a pavimento;
- acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente con scaldabagno elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet doccia e vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa 3,00 m.
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Cesano Boscone, nella provincia a sud ovest di Milano, ad una distanza di circa 15 km dal centro del capoluogo lombardo. Via Fratelli Rosselli è a destinazione prevalentemente residenziale ma inserita in una zona commerciale ed è anche molto vicina ai principali servizi.

2.5. Certificazioni energetiche

Da visura al CEER Lombardia risulta presente ACE condominiale con codice identificativo 15074-000231/12, registrato in data 10.04.2012 e valido fino al 10.04.2022.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente Abitabilità n. 1157/68 con decorrenza dal giorno 14.12.1971, rilasciata in data 10.01.1972 – Si veda **“all.8 – edilizia”**.

3 STATO OCCUPATIVO



3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 08/03/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato ed alla disponibilità dei debitori, si è rilevato che l'immobile è occupato dagli stessi e dalla madre della [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, alla data del 16/03/2022 non risultava alcun contratto di locazione in cui i debitori proprietari risultino quali dante causa.

Per questo motivo l'immobile si dichiara "Libero al Decreto di Trasferimento".

(all. 4)

4 PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuale proprietà

- dal 26/10/2005 ad oggi

[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Luciano QUAGGIA in data 26/10/2005, rep. nn. 207048 raccolta n. 28435, registrato a Milano 4 il 16/11/2005 al n. 16461, Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 18/11/2005 ai nn. 171869/87532.

- dal 05/12/1985 (ante ventennio) al 26/10/2005

[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. Alfiero FONTANA in data 05/12/1985 n. 25059 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27/12/1985 ai nn. 70577/53376.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del notaio Giulia Messina VITRANO, alla data del 14/04/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla 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. 6)**) alla data del 31/03/2021 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**

Nessuno.

Eventuali note: nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 17/11/2004 ai nn. reg. gen. **165667** reg. part. **38862** derivante da concessione a garanzia di mutuo, ipoteca volontaria a rogito Notaio Zona Luca (Milano) in data 09/11/2004 n. rep. 13337/6848,

a favore di: Banco Agricola Mantovana S.p.A. con sede in Mantova (MN), domicilio ipotecario eletto in Mantova (MN) – Corso Vittorio Emanuele II 30, C.F. 02017160207,

contro:

sogg. n. 1) [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

sogg. n. 2) [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

Importo ipoteca € 75.000,00 di cui € 50.000,00 di capitale, durata anni 10.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Cesano Boscone (MI) identificato al Foglio 17 – p.lla 31 – sub. 50, abitazione di tipo economico A/3 alla Via Fratelli Rosselli, 12 - piano 2/7.

Ipoteca volontaria iscritta il 18/11/2005 ai nn. reg. gen. **171870** reg. part. **45943** derivante da concessione a garanzia di mutuo, ipoteca volontaria a rogito Notaio Quaggia Luciano (Milano) in data 26/10/2005 n. rep. 207049/28436,

a favore di: Banco Popolare di Verona e Novara S.c.r.l. con sede in Verona (VR), domicilio ipotecario eletto in Milano (MI) - Largo Cairoli 2, C.F. 03231270236,

contro:

sogg. n. 1) [REDACTED]



per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

sogg. n. 2) [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

Importo ipoteca € 360.000,00 di cui € 180.000,00 di capitale, durata anni 25.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Cesano Boscone (MI) identificato al Foglio 17 – p.lla 31 – sub. 50, abitazione di tipo economico A/3 alla Via Fratelli Rosselli, 12 - piano 2/7.

• Pignoramenti

Pignoramento del 16/03/2021 rep. 4239 trascritto il 14/04/2021 ai nn. reg. gen. **51117** reg. part. **34546**,

in favore: RED SEA SPV S.R.L., con sede a Conegliano (TV), CF. 04938320266,

contro:

sogg. n. 1) [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

sogg. n. 2) [REDACTED],

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Cesano Boscone (MI) identificato al Foglio 17 – p.lla 31 – sub. 50, abitazione di tipo economico A/3 alla Via Fratelli Rosselli, 12 - piano 2/7.

• Altre trascrizioni

Relativamente alla nota di trascrizione n. registro particolare 45943 del 18.11.2005 si denota annotazione presentata il 03.12.2013, registro particolare n. 14686, registro generale n. 108543 - Tipo di atto: Rinegoziazione.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile prende parte del Condominio "Tessera Due", che è amministrato dallo Studio del Rag. Tortorella Francesco, con sede in Bareggio (MI), Via I Maggio, 17/19, che ha fornito le informazioni che seguono **(si veda all. 7)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 5,72/1000.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.500,00 circa.

Spese insolite gestione precedente 2020/2021: € 1.350 circa

Spese insolite totali alla data odierna: € 2.622,00.

Sono stati deliberati lavori di natura straordinaria quali sostituzione centrale termica (già avvenuta), potatura alberi dell'intero comprensorio (già avvenuta), per un totale di € 42.280,00 - di cui 1/3 ha rilevanza nell'esercizio in corso, 1/3 avrà rilevanza nel bilancio 2022-2023 ed 1/3 nel bilancio 2023-2024.



Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

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

Non rilevate.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto è posta al piano secondo. Il fabbricato è dotato di ascensore e l'immobile risulta accessibile ai soggetti diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata in forza di licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Cesano Boscone in data 08 febbraio 1968 numero 1157/67.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato dalla vigente Variante al PGT del Comune Cesano Boscone in "Tessuto della città pianificata (art. 25 NTA)" - Ambiti di edifici pluripiano, di impianto regolare - Zona B3 - e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8):

Di seguito si elencano le pratiche edilizie che si sono susseguite nell'immobile oggetto di presente procedura

- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Cesano Boscone in data 08 febbraio 1968 numero 1157/67.

Si rimanda all'allegato n. 8 "Edilizia".

7.2 Conformità edilizia e regolarizzazione

Confrontando l'ultimo titolo autorizzativo con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, si sono rilevate alcune incongruenze:

- demolizione parziale tavolato interno nel locale cucina con conseguente realizzazione di arco di ingresso, privo ad oggi di infisso, così da rendere il bagno adiacente privo di disimpegno.

Per i suddetti motivi, si può dichiarare che l'immobile NON è regolare dal punto di vista edilizio.

Le suddette irregolarità sono regolarizzabili mediante:



- Ripristino tavolato interno in muratura e fornitura e posa di porta interna per garantire presenza disimpegno: **1.600,00 €.**

7.3 Conformità catastale e regolarizzazione

La planimetria catastale risulta conforme al titolo autorizzativo.

Nessuna regolarizzazione catastale è necessaria.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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.	71,0	100%	71,0
solaio	mq.	4,0	25%	1,0
		75,0		72,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2021

Provincia: Milano

Comune: Cesano Boscone

Fascia/Zona: Periferica / TANGENZIALE, TESSERA



Codice zona: D1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.400,00 (Euro/mq)

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	72,0	€ 1.650,00	€ 118.800,00
				€ 118.800,00

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

• VALORE LOTTO unico	€ 118.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.940,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.600,00
• Spese condominiali insolute	-€ 2.622,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 108.638,00
arrotondato	€ 108.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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 omette poiché non esistono contratti opponibili alla procedura.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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: 06/04/2022

I'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) ACE.
- 4) Documentazione Agenzia Entrate: assenza contratti.
- 5) Atto di provenienza.
- 6) Ispezione ipotecaria.
- 7) Situazione oneri condominiali.
- 8) Edilizia.

