

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 769/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO 001

unità immobiliare in Comune di Cesano Boscone (MI):  
-via Delle Acacie n. 25



INDICE SINTETICO

LOTTO 001

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Cesano Boscone (MI) via Delle Acacie N. 25

Categoria: C1 [Negozii e botteghe artigiane]

Dati Catastali: foglio 8 particella 42 subalterno 7

**Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo espletato in data 06 dicembre 2023 alla presenza che occupa l'immobile esercitando  
nello stesso l'attività di bar, della custode nominata avv. Noemi Topino e dello scrivente si sono effettuati i necessari rilievi e la documentazione fotografica.

**Contratti di locazione in essere**

**NO**

L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2 ha comunicato che *"in relazione alla richiesta protocollata al N. 318787 in data 17-10-2023 da interrogazione in anagrafe tributaria **non risultano contratti di locazione o comodato** intestati al soggetto comunicato in qualità di dante  
causa e relativi agli immobili segnalati"*

**Comproprietari**

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 40.000,00**

da occupato: **NON SI RILEVA IL CASO**



**LOTTO 001**  
(NEGOZIO)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

**CORPO: A**

**In Comune di Cesano Boscone (MI) via Delle Acacie n. 25:** negozio posto al piano terra ad una luce su via delle Acacie composta da uno spazio commerciale con retronegozio composto da bagno e antibagno, spogliatoio, w.c. e ripostiglio. L'unità ha un accesso fronte retro dal cortile comune

Si pone a conoscenza che il ripostiglio attualmente è utilizzato per scaldare vivande e con attrezzatura frigo-bar.

(Allegato N. 1: Cartografia)

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

Pignoramento gravante sulla quota di proprietà di:

**diritto di Proprietà per la quota di 1/1**

**- per il**

**A favore di  
Proprietà per la quota di 1/1**

**per il diritto di**

**Eventuali comproprietari:**

NO

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

**Intestati:**

**prietà 1/1**

**- pro-**

dati identificativi: **fg. 8 particella 42 sub. 7**

dati classamento: Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 36 mq, Superficie catastale 40



mq; Rendita € 1.227,10

Indirizzo: via DELLE ACACIE n. 25 Piano T

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

**Annotazioni:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Variazioni Catastali nel ventennio:**

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2006 Pratica n. MI0243275 in atti dal 12/04/2006 VARIAZIONE IN CLASSAMENTO (n. 24883.1/2006)

-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/04/2005 Pratica n. MI0308387 in atti dal 12/04/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 67612.1/2005)

**NOTA:**

-----

**1.4. Coerenze da Nord in senso orario ed in linea di contorno:**

del negozio in linea di contorno da Nord ed in senso orario: via Delle Acacie da cui si accede, negozio di proprietà di terzi, cortile comune, altro negozio di terzi a chiusura.

(Allegato N. 2: Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa)

**NOTA BENE:**

Si segnala che si allega il **CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO** rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ in data 20/10/2023 in cui l'Ufficiale d'Anagrafe "*in base alle Risultanze della Popolazione Residente* **certifica** che la storia di residenza in questo Comune di \_\_\_\_\_

**-residente in**

**-residente in**

**Cancellata da APR il 17/10/2011 per EMIGRAZIONE a  
definita il 28/12/2011."**

**Pratica numero 775**

Si segnala che in base al **CERTIFICATO DI RESIDENZA** rilasciato dal Comune \_\_\_\_\_ l'Ufficiale di Anagrafe in data 31/10/2023 **certifica** che "nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE \_\_\_\_\_ e risulta iscritta all'Indirizzo \_\_\_\_\_



Si segnala che in base al **CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE** rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ in data 27/10/2023 l'Ufficiale di Anagrafe **certifica** che

(Allegato N. 3: Certificato storico di residenza, certificato di residenza, certificato di stato civile dell'esecutata)

### 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 (MI) via Delle Acacie n. 25

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Negozio

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

**Servizi offerti dalla zona:** La zona dove è ubicata l'unità staggita risulta decentrata rispetto al nucleo centrale del Comune di Cesano Boscone. Dalla zona è agevolmente accessibile la Filiale Bancaria di Credit Agricole di via Milano, la farmacia privata di via Bettulle 3, la Farmacia comunale di via Curiel, negozi di diversa tipologia merceologica ubicati nella vicina via Curiel e in maggior numero e con un maggior offerta in via Roma, importante arteria del tessuto urbano del Comune, gli Uffici Postali di via Garibaldi 1 e di via Fratelli Rosselli 7 distanti circa 1 km dal fabbricato, le scuole materne di via Delle Acacie, la scuola elementare "Gobetti" e scuole secondarie di 1° grado. Ad alcune centinaia di metri dal fabbricato è ubicato il CENTRO COMMERCIALE BENNET di via Don Luigi Sturzo dove sono presenti negozi di elettronica, abbigliamento e sport, calzature, mondo case e in altre tipologie oltre a ristorazione e un Ipermercato. Dalla zona è inoltre accessibile il Centro Medico "Cornalba" di via delle Acacie n. 1 che è una struttura sanitaria per visite specialistiche in diverse patologie mediche. Nelle vicinanze della zona sono presenti due parchi di cui il primo denominato "PARCO NATURA" di via Libertà 58 che ha una estensione di 77.000 mq con ampie aree a verde e piantumate e un percorso ciclopedonale di circa 2 km ed il secondo parco "Sandro Pertini". A poco più di 1 km dal fabbricato è possibile raggiungere il Municipio di via Monsignor Pogliani a Cesano Boscone dove sono presenti tutti i servizi per la vita della comunità.

Principali collegamenti pubblici: fermata della linea di trasporto pubblico dell'ATM N. 322 a poche decine di metri

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 km dallo svincolo della A50(tangenziale Ovest)

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio ad uso di civili abitazioni di due piani fuori terra con negozi al piano terra e box in



corpo staccato

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: l'edificio di cui fanno parte i negozi presenta una facciata intonacata e tinteggiata;
- accesso: si accede direttamente all'unità commerciale da via Delle Acacie ma ha anche un accesso fronte retro dall'area comune
- scala interna: non esistente trattandosi di un negozio fronte strada;
- ascensore: non necessita in quanto il negozio ha accesso diretto da via Delle Acacie.
- portineria: assente.

Condizioni generali dello stabile: sufficienti;

(Allegato N. 13: Documentazione fotografica)

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne:

**In Comune di Cesano Boscone (MI) via Delle Acacie n. 25:** negozio posto al piano terra ad una luce su via delle Acacie composta da uno spazio commerciale con retronegozio composto da bagno e antibagno, spogliatoio, w.c. e ripostiglio. L'unità ha un accesso fronte retro dal cortile comune.

Si pone a conoscenza che il ripostiglio attualmente è utilizzato per scaldare vivande e con attrezzatura frigo-bar.

#### **Corpo A:**

del negozio:

- esposizione: doppia sui lati nord-sud;
  - pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento nel bagno H=2,08 m circa, nel w.c. H= 2,07 m circa; nel ripostiglio utilizzato a cuoci vivande H= 2,00 m circa;
  - pavimenti: in piastrelle di ceramica in monocottura in tutti gli ambienti;
  - infissi esterni: è presente un serramento con apertura a "vasistas" con grata in ferro dalla parte del w.c. fronte retro;
  - porta d'accesso: metallica con specchiatura in vetro e saracinesca in metallo; in metallo la porta di accesso dal fronte retro;
  - porte interne: in legno tamburate;
  - impianto video citofonico: assente;
  - impianto elettrico: sottotraccia; L'impianto elettrico è collegato secondo quanto riferiti dall'occupante con l'altra unità adiacente ma non siamo stati in grado di rilevarlo;
  - impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: di tipo autonomo con caldaia murale e ventilconvettori; L'impianto termico con caldaia autonoma ubicata nell'unità staggita è collegata al locale adiacente utilizzata dagli occupanti con due contratti indipendenti con la Società erogante fornitrice come ci ha dichiarato l'occupante.



- acqua calda sanitaria: la caldaia murale produce acqua calda sanitaria;
  - servizio igienico: in quello principale attrezzato con lavabo e water per portatori di handicap ed H= 2,41 m circa; nel w.c. antistante la zona spogliatoio attrezzato con lavabo e water H= 2,41 m circa
  - impianto di condizionamento: presente con moto condensante posta sulla parete esterna fronte retro;
  - altezza interna: H=4,17 m circa di parte dello spazio commerciale dalla controsoffittatura al piano di calpestio; H= 2,81 m circa sotto la veletta dello spazio adibito a bancone per servizio somministrazione, H= 2,41 m circa nel ripostiglio utilizzato a cuoci vivande con presenza di un gradino dal bancone bar all'ingresso dello stesso, nello spogliatoio H= 2,40 m circa sotto la veletta, H=2,80 m circa nella piccola zona antistante il ripostiglio adibito a cuoci vivande.
  - E' presente una scala retrattile nella zona spogliatoio/anti w.c.
- condizioni generali del negozio: in discrete condizioni manutentive e di conservazione

## 2.4. Breve descrizione della zona

L'unità fa parte di un complesso edilizio posto in posizione periferica sud del nucleo urbano dei Comuni di Cesano Boscone per quanto riguarda il fabbricato residenziale con negozi al piano terra e di Corsico per quanto il corpo box esterno di cui al LOTTO 002. Il Comune di Cesano Boscone è ubicato in posizione sud-ovest del capoluogo lombardo ed è raggiungibile da Milano percorrendo la 2<sup>a</sup> circonvallazione e all'altezza di viale Misurata (zona Piazza Napoli) si imbecca via Lorenteggio per un lungo tratto e proseguendo per la SS494 ("Nuova Vigevanese"), importante arteria a forte flusso giornaliero costituita da un' ampia sede stradale che collega la zona più ad ovest con il Comune di Abbiategrasso e prosegue verso sud nella provincia pavese, si giunge in territorio del Comune di Corsico e transitando per via Antonio Canova si giunge in via Delle Acacie dove è ubicata l'unità in oggetto posta in Comune di Cesano Boscone. Il Comune di Cesano Boscone, che ha una popolazione di circa 23.500 abitanti, dista in linea d'aria circa 8 km dal centro; confina inoltre con il Comune di Corsico (da cui dista 1,5 km), con il Comune di Trezzano Sul Naviglio (da cui dista 3 km), con il Comune di Buccinasco (da cui dista circa 2,4 km), con il Comune di Settimo Milanese (da cui dista 4 km), con il Comune di Assago (da cui dista circa 4,5 km) e con il Comune di Cusago (da cui dista 4,5 km). E' possibile inoltre raggiungere il Comune di Cesano Boscone in auto dalla tangenziale A50 (uscita di Trezzano Sul Naviglio - Cesano Boscone) che più a nord si innesta con l'autostrada Milano-Torino e a sud con l'autostrada A7 (Milano-Genova). Il Comune di Cesano Boscone è servito dalla linea di trasporto pubblico interurbano di superficie dell'ATM N. 322 che dalla fermata di Bisceglie della M1, dopo aver attraversato il territorio di Corsico, serve ampie zone del territorio del Comune di Cesano Boscone e termina la sua corsa ancora in Comune di Corsico in viale Italia. Anche la linea dell'ATM n. 327 fa capolinea a Bisceglie (M1) e transita per via Lorenteggio in Milano e poi per la "Nuova Vigevanese" in territorio di Corsico e poi in via Gramsci, in territorio di Trezzano Sul Naviglio e per il comune di Cusago e fa capolinea in via Curiel/via Roma in territorio di Cesano Boscone. Il Comune di Cesano Boscone fruisce di una propria stazione ferroviaria che è utilizzata dal passante ferroviario S9 delle Trenord che collega Saronno con Albairate passando per la cintura milanese (Lambrate, Porta Romana, Romolo, San Cristoforo). L'unità fa parte del cosiddetto quartiere Giardino in prossimità della "Nuova Vigevanese" (S.S. 494) la cui localizzazione comincia dagli anni '60 ed è posizionato in zona sud del territorio comunale ed in vicinanza con i Comuni di Corsico e Trezzano Sul Naviglio. La zona dove è ubicata l'unità staggita risulta decentrata rispetto al nucleo centrale del Comune di Cesano Boscone. Dalla zona è agevolmente accessibile la Filiale Bancaria di Credit Agricole di via Milano, la farmacia privata di via Betulle 3, la Farmacia comunale di via Curiel, negozi di diversa tipologia merceologica ubicati nella vicina via Curiel e in maggior numero e con un maggior offerta in via Roma, importante arteria del tes-



suto urbano del Comune, gli Uffici Postali di via Garibaldi 1 e di via Fratelli Rosselli 7 distanti circa 1 km dal fabbricato, le scuole materne di via Acacie, la scuola elementare "Gobetti" e scuole secondarie di 1° grado. Ad alcune centinaia di metri dal fabbricato è ubicato il CENTRO COMMERCIALE BENNET di via Don Luigi Sturzo dove sono presenti negozi di elettronica, abbigliamento e sport, calzature, mondo case e in altre tipologie oltre a ristorazione e un Ipermercato. Dalla zona è inoltre accessibile il Centro Medico "Cornalba" di via delle Acacie n. 1 che è una struttura sanitaria per visite specialistiche in diverse patologie mediche. Nelle vicinanze della zona sono presenti due parchi di cui il primo denominato "PARCO NATURA" di via Libertà 58 che ha una estensione di 77.000 mq con ampie aree a verde e piantumate e un percorso ciclopedonale di circa 2 km ed il secondo parco "Sandro Pertini". A poco più di 1 km dal fabbricato è possibile raggiungere il Municipio di via Monsignor Pogliani a Cesano Boscone dove sono presenti tutti i servizi per la vita della comunità. La zona è ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune ed è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria mentre sono limitati i servizi di urbanizzazione secondari. La zona presenta una buona disponibilità di spazi a parcheggio pubblico destinato ai residenti. A circa 20 metri dall' unità immobiliare è posta la fermata della linea di trasporto di superficie dell' ATM (bus) N. 322. La zona presenta caratteristiche prettamente residenziali ad edificazione estensiva con fabbricati per lo più economici edificati in prevalenza a partire dagli anni '60 con simili tipologie edilizie dotati ciascuno di aree pertinenziali comuni condominiali. Discreta la presenza di luoghi di ristoro ubicati per la maggior parte in via Roma e di strutture ricettive. Inoltre il territorio del Comune di Cesano Boscone è interessato dal Parco Agricolo Sud Milano. L'unità commerciale oggetto della presente relazione peritale ha accesso diretto da via delle Acacie e un accesso secondario dal fronte retro. **L'unità ad uso negozio posta al piano terra conta una superficie lorda di 47,30 mq circa.**

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Assenti.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente

#### 2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Ci è stata fornita la seguente Comunicazione dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata – Urbanistica del Comune di Cesano Boscone:

**“Si comunica che il fabbricato sito in Cesano Boscone via delle Acacie n. 25 non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell’art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020”.**

(Allegato N. 4: Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico – Urbanistica del Comune)

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene



**Corpo A:** al sopralluogo espletato in data 06 dicembre 2023 alla presenza \_\_\_\_\_ che occupa l'immobile esercitando nello stesso l'attività di bar, della custode nominata avv. Noemi Topino e dello scrivente si sono effettuati i necessari rilievi e la documentazione fotografica.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

**NO**

L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2 ha comunicato che *"in relazione alla richiesta protocollata al N. 318787 in data 17-10-2023 da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione o comodato intestati al soggetto comunicato - \_\_\_\_\_ in qualità di dante causa e relativi agli immobili segnalati"*

(Allegato N. 5: Dichiarazione dell'Agenzia Delle Entrate su eventuali contratti locativi)

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuale proprietaria

**pro quota**  
**di 1/1** per acquisto dalla sig.ra BAIARDI ROSALIA nata a PALERMO il 25/12/1931 con atto Notario Dott. \_\_\_\_\_ – Milano stipulato in data 05/12/2003 rep. nn.40832/17664 trascritto a Milano 2 in data 18/12/2003 ai nn.182915/107231.

I beni immobili oggetto del suddetto atto erano identificati al NCEU di Cesano Boscone al fg. 8 mappale 42 sub. 7 e a Corsico al fg. 6 mappale 158 sub. 7 (LOTTO 002) oggetto del pignoramento.

(Allegato N. 6: Titolo di provenienza)

### 4.2. Precedenti proprietari

**-Al ventennio** l'unità era di proprietà di \_\_\_\_\_ **pro quota di 1/1** pervenuta dalla Società con atto di compravendita presentato presso la Conservatoria di Milano 3 trascritto in data 23/03/1972 ai nn.23014/17074 repertoriato al n. 29732 stipulato in data 3/03/1972 del notaio dott. \_\_\_\_\_ - sede Milano.

I beni immobili oggetto del suddetto atto erano identificati al NCEU di Cesano Boscone al fg. 8 mappale 42 sub. 7 e a Corsico al fg. 6 mappale 158 sub. 7 (LOTTO 002) oggetto del pignoramento.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. \_\_\_\_\_ – notaio in Arcisate (VA) alla data dell'8/09/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di



Milano 2^ e al Catasto, di via Manin 27\_ per nominativo e per immobile alle date del 09/10/2023 e del 08/01/2024 si evince:

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

#### 4. 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: -

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

- **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria iscritta il 18/12/2003 ai nn.182916/39893** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito Notaio dott. \_\_\_\_\_ in Milano in data 08/12/2003 rep.40833/17665, **a favore di**

pro quota di 1/1 **contro**

pro quota di 1/1, Importo ipoteca: € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di capitale, durata 20 anni.

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NCEU di Cesano Boscone al fg. 8 mappale 42 sub. 7 (LOTTO 001) e al NCEU di Corsico al fg. 6 mappale 158 sub. 7 (LOTTO 002) oggetto del pignoramento.

- **-Ipoteca Legale iscritta il 14/02/2013 ai nn.15378/2207** Pubblico Ufficiale: Derivante da 0300 RUOLO (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) numero di repertorio 2530/6813 **a favore di** \_\_\_\_\_ sede Milano pro quota di 1/1 **contro** \_\_\_\_\_ per l'importo di € 366.344,69 di cui € 183.172,34 di quota capitale

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NCEU di Cesano Boscone al fg. 8 mappale 42 sub. 7 (LOTTO 001) e al NCEU di Corsico al fg. 6 mappale 158 sub. 7 (LOTTO 002) oggetto del pignoramento.

- **-Ipoteca IN RINNOVAZIONE iscritta in data 09/02/2023 ai nn.17219/2685** a rogito del \_\_\_\_\_



notaio dott. \_\_\_\_\_ in data 05/12/2003 repertorio n. 40833/17665 Derivante da  
0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO **a**  
**favore di**  
pro quota di 1/1 contro  
\_\_\_\_\_ pro quota di 1/1 per l'importo di € 160.000 di cui € 80.000 di quo-  
ta capitale. TALE IPOTECA è stata RICHIESTA DA

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NCEU di Cesano Bo-  
scone al fg. 8 mappale 42 sub. 7 (LOTTO 001) e al NCEU di Corsico al fg. 6 mappale  
158 sub. 7 (LOTTO 002) oggetto del pignoramento.

- **Pignoramenti**

**-Pignoramento** – **trascritto il 05/09/2023 ai nn.119335/83823 del 29/07/2023** rep.20826 –  
Atto Giudiziario – Tribunale di Milano **a favore di**  
pro quota di 1/1 **contro**  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

I beni immobili oggetto del suddetto atto di pignoramento sono identificati al NCEU di  
Cesano Boscone al fg. 8 mappale 42 sub. 7 (LOTTO 001) e al NCEU di Corsico al fg. 6  
mappale 158 sub. 7 (LOTTO 002) oggetto del pignoramento.

**Altre trascrizioni**

NO.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

(Allegato N. 7: Ispezioni ipotecarie)

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dall'Amministratore  
– Amministrazione Condominiale \_\_\_\_\_ che ha  
fornito in data 27-11-2023 le seguenti informazioni che seguono non su carta intestata come  
richiesto espressamente dallo scrivente ma solamente con firma apposta sulla mia richiesta:  
Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 55,45 per il negozio.  
Millesimi di riscaldamento: è autonomo.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.  
Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 700



Spese condominiali ordinarie insolute nel solo anno in corso alla data del 21/12/2023 (**gestione 2023**): € 0

Spese condominiali ordinarie insolute nella gestione precedente (**gestione 2022**): € 0

Totale delle spese condominiali insolute negli due ultimi esercizi: € 0

Totale delle spese ordinarie insolute comprendenti gli anni precedenti: € 0

Non ci sono state segnalate spese straordinarie già deliberate e non scadute e/o spese straordinarie deliberate e scadute

Cause in corso: non ha prodotto dichiarazioni sebbene richieste

Eventuali problematiche strutturali: non ha prodotto dichiarazioni sebbene richieste

L'amministratore ci ha dichiarato **che non è stato redatto un Regolamento di Condominio** come da Sua dichiarazione del 27/11/2023 che si allega. Si fa tuttavia osservare che nel titolo di provenienza si fa riferimento a un Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "C" all'atto in data 26 ottobre 1971 N. 10111 rep. Notaio

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.

(Allegato N. 8; Spese condominiali insolute dichiarate dall'Amministratore)

(Allegato N. 9: Tabella millesimale)

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

No

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

Sl. in quanto per giungere all'interno del locale non sono presenti barriere architettoniche che ne impediscono l'accessibilità.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il Comune di Cesano Boscone ha approvato la variante generale al proprio PGT con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 16 maggio 2018. L'area in oggetto l'immobile identificato catastalmente al foglio 8 mappale 42 sito in via Acacie 25 ricade nel vigente P.G.T. in "Ambiti di rigenerazione dei tessuti urbani" articolo 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, con le prescrizioni specifiche indicate all'articolo 26.6 "Ambito di rigenerazione 4 via delle Acacie - via dei Mandorli.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Pratiche edilizie:

Il fabbricato sito in **Comune di Cesano Boscone** è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- **NULLA OSTA Edilizio** rilasciato dal Comune di Cesano Boscone in data 17/07/1968 al N. 1168/68 di protocollo
- **NULLA OSTA Edilizio in VARIANTE** rilasciato dal Comune di Cesano Boscone al N. 1313/69 di protocollo del 3/06/1969 come si deduce da una tavola di progetto firmata dal Sindaco di allora e dall'Ufficio Tecnico. Non si è reperita copia di tale rilascio di Variante dall'esame del fascicolo del fabbricato.

Si precisa che dalla visura del fascicolo **NON è stata reperita copia del rilascio di tale ultima Variante (NULLA OSTA EDILIZIO) pur essendo stata citata nel rilascio dell'Abitabilità di cui sotto.**

(Allegato N. 10: Pratica Edilizia e disegni di progetto della Variante)

- **COLLAUDO STATICO**

E' stato effettuato in data 24/11/1970 dall'ingegnere \_\_\_\_\_ e assunto agli atti del Comune come da Comunicazione del Comune in data 05/05/1971.

(Allegato N. 11; Collaudo Statico)

- **ABITABILITÀ**

E' stato rilasciato dal Comune di **Cesano Boscone** relativamente alle pratiche edilizie N. 1186/68 e 1313/69 – l'**Abitabilità in data 15/04/1971 con decorrenza 22/03/1971 in via Mandorli (Canova) ai mappali 14/D,9 U, 10/D.**

(Allegato N. 12; Rilascio dell'Abitabilità)

### 7.2. Conformità edilizia:

**L'unità ad uso commerciale non è conforme al disegno di progetto dell'ultima Variante sopra**



indicata al punto 7.1.

Nell'ultima tavola di progetto delle pratiche edilizie l'unità era costituita da un ampio spazio commerciale con bagno sul retro mentre attualmente è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con un retro negozio composto da bagno e antibagno, spogliatoio, w.c. e ripostiglio con Variazione catastale presentata nel 2005 quando divenne proprietaria dell'unità.

**Non è stata reperita, nonostante sia stata richiesta al Comune, alcuna pratica edilizia intestata alla Attuale proprietaria o eventualmente presentata dall'Impresa che ha effettuato i lavori (dato fornitomi dalla stessa sig.ra Bonito) che abbia autorizzato dal punto di vista edilizio l'attuale distribuzione planimetrica interna.**

**In data 25 gennaio su mia apposita richiesta l'Ufficio Tecnico del Comune ha risposto che "a seguito ulteriore ricerca d'archivio da parte dei colleghi del Settore Urbanistica, le comunicazioni che non sono state trovate pratiche intestate ai nominativi indicati".**

Pertanto, a causa delle suddette difformità, lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto.**

- 1. Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria richiesta dalle autorità competenti del Comune di Cesano Boscone** comprendente gli eventuali interventi e modifiche da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti; dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si segnala che il futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesano Boscone al fine di raccogliere le opportune informazioni dovrà presentare una pratica edilizia a sanatoria di regolarizzazione dello stato di fatto.

Dovrà anche essere realizzata la chiusura dell'apertura di comunicazione tra l'unità staggiata e l'unità adiacente.

**Costi Stimati: € 3.000** (comprensivo di costi professionali ed € 1000 di sanzione) oltre a **€ 500** di chiusura dell'apertura tra le due unità per un Totale di **€ 3.500**

- Inoltre dato che ci è stato comunicato dall'occupante che sia l'impianto termico che elettrico sono collegati impiantisticamente ed al servizio di entrambe le due unità (del subalterno 7 e dell'unità adiacente che come sopra detto sono collegati da una porta interna e **che non fa parte dell'immobile staggito**) il futuro aggiudicatario si dovrà farsi carico di staccare i relativi impianti dall'unità adiacente rendendolo funzionalmente autonomo ed indipendente da quello adiacente. Si può solo indicativamente segnalare un costo di tale intervento in quanto non si è in possesso dello schema di tali impianti per cui si ritiene un costo presuntivo puramente indicativo di € 3.000

Costi Stimati: **€ 3.000**

Si segnala solamente che è presente nella zona spogliatoio una botola con retrattile.

- Si fa notare inoltre che sul fronte retro del negozio è stata realizzata una tettoia precaria in aderenza all'unità dove sono ammassate cassette di bibite ed altro materiale che non fa parte dell'unità immobiliare e posta sull'area comune collegata direttamente all'attività del Cliente. Tale tettoia dovrà essere asportata e il cui costo com-



pletivo considerando lo smaltimento alla PP.DD. può ritenersi indicativamente in € 1.500.

**Costi stimati: € 1.500**

**COSTI COMPLESSIVI: di cui ai punti 1-2-3: € 8.000**

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava **Non conforme** a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Si è potuto rilevare che nel ripostiglio indicato in planimetria catastale ed utilizzato a cuoci vivande e dove è presente attrezzature a frigo bar è stata tamponata l'apertura, dalla parte della zona commerciale, ed effettuata una apertura dalla parte dell'attuale bancone per la somministrazione bar **contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.**

Dopo la presentazione della pratica edilizia a sanatoria dovrà essere presentata un aggiornamento catastale da parte di un tecnico asseverante con la procedura informatizzata che dovrà inoltre prevedere la chiusura dell'apertura con l'unità adiacente oltre che quanto specificato sopra.

**Costi stimati: € 700**

## 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 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:

#### NEGOZIO

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq.	29,0	100%	29,0
retro-negozio	mq.	18,3	75%	13,7
		<b>47,3</b>		<b>42,7</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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Cesano Boscone (MI)

Fascia/Zona: Periferica/ GIORGELLA, TANGENZIALE, TESSERA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Commerciale**

Stato Conservativo: normale

Valore mercato: prezzo min. 700 / prezzo max. 1100 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo: prezzo min 4,2/ prezzo max. 6,5 (Euro/mq x mese)

### **Borsino Immobiliare** – MILANO

Periodo: dati 2023

Comune: Cesano Boscone (MI)

Destinazione: **Negozi**

Destinazione prevalente: abitazioni civili

Zona: semiperiferia: TANGENZIALE, TESSERA

valore mercato: prezzo min. 797 / prezzo medio 854 / prezzo max. 911 (Euro/mq)

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

### NEGOZIO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi	C1	42,7	€ 1.200,00	€ 51.240,00
				<b>€ 51.240,00</b>

**Totale valutazione Lotto 001: € 51.240,00**

## 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>	<b>€ 51.240,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	<b>-€ 2.562,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	<b>-€ 8.700,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente	<b>€ 0,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 DA LIBERO</u></b>	<b>€ 39.978,00</b>
<b>arrotondato</b>	<b>€ 40.000,00</b>
 Prezzo base d'asta LOTTO 001 NON RICORRE IL CASO	 <b>€ 0,00</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

L'immobile risulta privo di contratti locativi ma è occupato da terzi senza titolo.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

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



Come evidenziato al comma 7.1 **Il negozio staggito risulta comunicante con l'adiacente negozio.**

---

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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: 01/02/2024

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia



**ALLEGATI**

- 1) Cartografia
- 2) Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa
- 3) Certificato storico di residenza, certificato di residenza, certificato di stato civile dell'esecutata
- 4) Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico – Urbanistica del Comune di Cesano Boscone
- 5) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi
- 6) Titolo di provenienza
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Spese condominiali insolite dichiarate dall'Amministratore
- 9) Tabelle millesimali
- 10) Pratica Edilizia e disegni di progetto della Variante
- 11) Collaudo Statico
- 12) Rilascio dell'Abitabilità
- 13) Documentazione fotografica

