

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 993/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Simona Caterbi**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cesate (MI), via Fratelli Cervi 2



**Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277*

*C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623*

*con studio in Milano – Via Lanzone n°39*

*e-mail: [lucabocchini@hotmail.com](mailto:lucabocchini@hotmail.com)*

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Cesate (MI), via Fratelli Cervi 2

Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: NCEU foglio 20, particella 249, sub. 701

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato dalla debitrice esecutata

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari (terzi)

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 81.000,00

### ALLEGATI

- A) Rilievo fotografico, planimetria, APE
- B) Documentazione catastale
- C) Elenco formalità
- D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- E) Atto di provenienza
- F) Titoli edilizi
- G) Comunicazioni del Condominio
- H) Regolamento di Condominio
- I) Verbale di sopralluogo

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

In Comune di Cesate (MI), via Fratelli Cervi n.2, appartamento posto al piano quarto composto di due locali e servizi con annesso vano di cantina al piano sotterraneo.

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

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] CF: [REDACTED]  
Proprietà per 1/2;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], CF: [REDACTED], Proprietà per 1/2.

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di CESATE come segue:**

*Intestati:*

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED]  
Proprietà per 1/2;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED], Proprietà per 1/2.

*Dati identificativi: foglio 20, particella 249, sub. 701*

*Dati classamento: Cat. A/3; Classe: 1; consistenza: 3,5 vani; superficie catastale totale: 63 mq.; rendita: €. 216,91*

*Indirizzo: VIA FRATELLI CERVI n. 2 piano: 4-S1;*

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2020 protocollo n. MI0298255 in atti dal 08/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.108990.1/2020).

**1.4. Coerenze**

Da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, appartamento subalterno 20, vano scala comune;
- della cantina: corridoio comune, cantina proprietà di terzi, Via Fratelli Cervi, 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

### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Cesate, in una zona semicentrale, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali. Nella zona vi sono edifici di carattere urbano, edificati in varie epoche.

### SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'immobile presenta una discreta dotazione di servizi. Nel raggio di dieci minuti di passeggio sono disponibili varie attrezzature per le necessità quotidiane dei residenti, negozi di vari tipi, uffici pubblici, scuole, verde privato e pubblico.

### DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento. A circa 200 metri vi è una fermata del bus, servita da varie linee urbane ed extra urbane.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Cesate delle linee Trenord e dista circa 1000 metri.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso edilizio in cui è il bene staggito si compone di un corpo di fabbrica principale, prevalentemente residenziale, attestato lungo la Via dei Mille, di quattro piani fuori terra visibili dalla strada, oltre piano cantinato interrato. Al piano terra sul fronte strada vi sono attività commerciali, nei piani superiori gli appartamenti. Sul fronte opposto vi è il cortile comune, con accesso carraio e pedonale dalla via Fratelli Cervi, su cui sono attestati i corpi di fabbrica delle autorimesse disposte in batteria. Si tratta di una palazzina con struttura in telai di calcestruzzo armato e solai latero cementizi, con copertura a falde, priva di ascensore, risalente alla fine degli anni cinquanta del '900. Il complesso è dotato di riscaldamento centralizzato e non è dotato del servizio di portineria.

L'unità oggetto di valutazione è un appartamento localizzato nel corpo di fabbrica principale ed è sita al piano quarto (quinto fuori terra), con affaccio sul cortile, verso Nord. All'appartamento è associata anche una cantina di pertinenza, sita la piano interrato.

Il complesso edilizio è in uno stato di conservazione mediocre.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto senza ascensore, composta da due locali e servizi, con cantina al piano seminterrato.

Appartamento:

- esposizione: unica verso Nord;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno fino ad h porta e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale;
- infissi esterni: in legno massello tipo douglas e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;

- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidè, vasca;
- altezza dei locali: m. 2,85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: non buone, sebbene ristrutturato, si evidenzia la presenza di una infiltrazione di acqua dal tetto, visibile nel soffitto presso il portoncino d'ingresso.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'edificio è in una zona semicentrale, discretamente dotata di servizi di vario genere, la micro zona è tranquilla e presenta una buona dotazione di parcheggi.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato un l'Attestato di Prestazione Energetica cod. 1507600016017 valido fino al 11/07/2027, da cui l'immobile risulta in classe energetica F.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti e nemmeno i documenti della caldaia.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/07/2021, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla presenza della debitrice esecutata, che dava accesso e collaborava alle operazioni peritali e dichiarava di occupare l'appartamento di fini abitativi con il proprio figlio minorenni; dichiarava, inoltre, che il debitore esecutato non abita più nell'appartamento.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali danti causa come verificato con riscontro dell'Agenzia delle Entrate UT MILANO 06 DP II MILANO, con nota del 06/08/2021

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuale proprietario

- [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]), CF: [REDACTED] Proprietà per 1/2;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], CF: [REDACTED] Proprietà per 1/2.

in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il [redacted] al n. [redacted] del registro generale e n. 49474 del registro particolare, dai signori [redacted] e [redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]. In atto gli acquirenti, sigg. [redacted] e [redacted] si dichiaravano entrambi di stato civile libero.

#### 4.2. Precedenti proprietari

Ai predetti sigg. [redacted] e [redacted] la proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] di Milano in data [redacted] n. [redacted] di repertorio, registrato a Milano il giorno 10 aprile 2001 al n. [redacted] serie [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il giorno [redacted] ai nn. [redacted] da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

Alla sig.ra [redacted] innanzi meo identificata l'immobile stesso era pervenuto da [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per atto di compravendita, Notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il [redacted] al n. [redacted] del registro generale e n. [redacted] del registro particolare.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano alla data del **12/09/2021** 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**  
NESSUNO
- **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 in data **30/03/2001** - Registro Particolare 7522 Registro Generale 30217, in forza di atto Notaio Vincenzo D'Oro Lambertenghi del 22.03.2001 rep. 106122, per

la somma di Lit.231.000.000, di cui capitale Lit.154.000.000, durata anni 20,

- a favore di: [redacted] sede Bergamo, C.f. [redacted] domicilio ipotecario eletto presso la propria sede locale in [redacted] proprietà per 1/1;
- contro:  
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2;  
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2.

**Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

**Ipoteca volontaria** iscritta in data **02/10/2002** - Registro Particolare 27845 Registro Generale 119795 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del **29/09/2002**, Notaio [redacted] rep. n. 1176, per la somma di euro 180.000,00 di cui capitale euro 90.000,00, durata anni 30,

- a favore di: [redacted] sede Milano, [redacted] domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in [redacted] proprietà per 1/1;
- contro:  
[redacted] nata a [redacted] il [redacted], CF: [redacted] Proprietà per 1/2;  
[redacted] nato a [redacted] il [redacted], CF: [redacted] Proprietà per 1/2.

**Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

● **Pignoramenti**

**Pignoramento** notificato in data 16/09/2020 Repertorio 11455 - UNEP di Milano, trascritto in data **18/11/2020** - Registro Particolare 83478 Registro Generale 130962, credito di euro 14.943,97 come da atto di precetto notificato in data 02.07.2020 e 25.07.2020 (cfr. Sez. D della nota di trascrizione),

- a favore di: **Intesa Sanpaolo spa** con sede in Torino, C.F. [redacted] domicilio ipotecario eletto presso lo studio legale Alibrandi, viale Montenero n.82 Milano, proprietà per 1/1;
- contro:  
[redacted] nata a [redacted] il [redacted], CF: [redacted] Proprietà per 1/2;  
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted], Proprietà per 1/2.

**Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

● **Altre trascrizioni**

NESSUNA

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

NESSUNA

## 6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Belvedere sito in Via Fratelli Cervi 2, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio Amministrazione Immobiliari Tempredola con sede in Via I Maggio, 1 - 20024 Garbagnate Mil.se MI, che ha fornito le informazioni che seguono.

- Importo competente alla proprietà del consuntivo gestione ordinaria esercizio 2018/2019 = € 1.380,25
- Importo competente alla proprietà del consuntivo gestione ordinaria esercizio 2019/2020= € 1.322,10
- Posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio al 01/09/2021 € 1.202,87
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente al bene pignorato: no
- Esistenza di eventuali altri supercondomini e relativi contatti degli Amministratori: no
- Informazioni rilevanti come cause pendenti, debiti verso fornitori ecc...: no
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: no

### 6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNA

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

No

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare fu assistita dal titolo edilizio Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 02/04/1959 PE n°28/58 e fu dotata di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Cesate in Febbraio 1960.

### 7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggiata:

- a) Autorizzazione del 02/04/1959 Pratica n°28/58;
- b) Autorizzazione all' Abitabilità febbraio 1960 Pratica n°28/58;
- c) Autorizzazione 31/07/1986 di lavori indicati in Asseverazione di opere interne ax art. 26 Legge 47/85 prot. 7522 del 25/07/1986;

### 7.1. Conformità edilizia:

Il titolo edilizio più recente risulta essere quello di cui al punto c) dell'elenco che precede; pertanto, la conformità edilizia sarà valutata rispetto ad esso.

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio e con le vigenti normative edilizie e di settore si rilevano le seguenti criticità:

1. mancanza del disimpegno dotato di porte tra il locale in cui è il vaso igienico e quello in cui si preparano i cibi;
2. l'ampiezza della porta del bagno è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989;
3. difforme disposizione di tavolati interni e porte, con formazione di nicchie e riseghe.



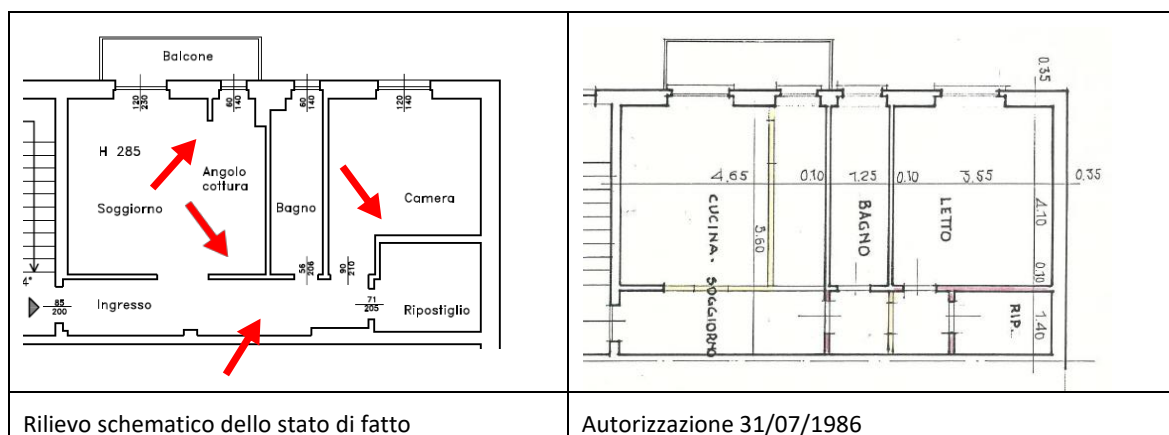
Per quanto fin qui relazionato, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità staggita. Le difformità di cui ai punti 1) e 2) sono primarie poiché di carattere igienico ed ergonomico e pertanto si ritiene che non siano sanabili, ma dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento.

Le difformità di cui al punto 3), per quanto non in contrasto con le vigenti norme igieniche e di settore, sono di natura secondaria e potranno essere sanate.

Qualora, nel quadro dei vari lavori di adeguamento e ripristino già necessari, dovesse ritenersi utile integrare tutte o parte delle difformità di cui al punto 3), sarà opportuno depositare una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

Per maggiore chiarezza, nella grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato e l'ultimo titolo edilizio valido, al fine di evidenziare le difformità di maggior rilievo.



## 7.2. Conformità catastale

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme e dovrà essere aggiornata, anche alla luce degli adeguamenti da realizzare.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

## 8 CONSISTENZA

### 8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici principali appartamento	mq.	60,8	100%	60,8
Superficie balcone	mq.	3,7	25%	0,9
Superficie cantina	mq.	6,6	20%	1,3
		<b>71,2</b>		<b>63,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali in cifra tonda</b>

## 9 STIMA

### 9.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso condominiale, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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.

### 9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Cesate

Abitazioni di tipo economico stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 1100 / prezzo max. 1600 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,6 / prezzo max. 5,2 (Euro/mq x mese)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	63,0	€ 1 500,00	€ 94 500,00
				<b>€ 94 500,00</b>

## 9.2. Valutazione LOTTO UNICO

### 9.3. 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>	€ 94 500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4 725,00
Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio	
• dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili, tutto compreso	-€ 3 000,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 3 000,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 2 700,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 81 075,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 81 000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 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

L'immobile non è locato

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

NESSUNA

---

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati 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: 18/09/2021

l'Esperto Nominato