

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**CONDOMINIO DON MINZONI, 2/4/6**  
contro:

**OMISSIS**

**RG 320/2024**

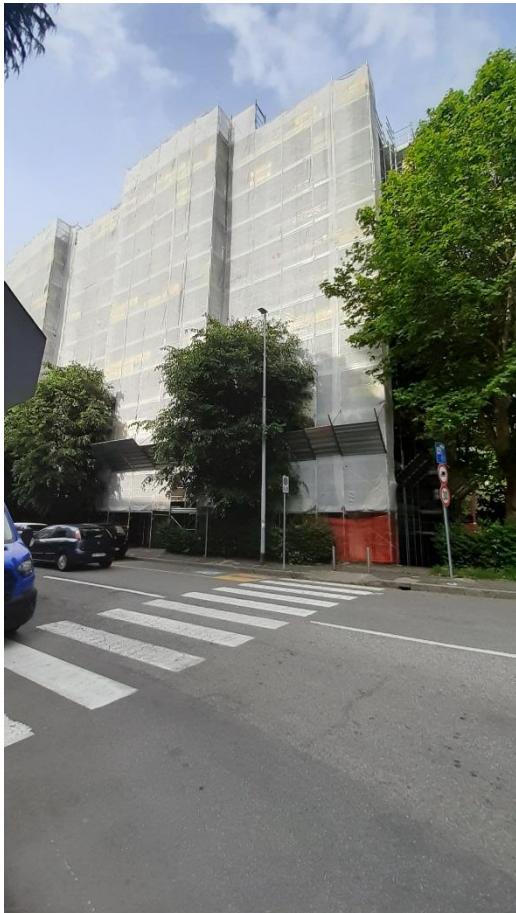
Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Laura Cesira Stella**

**AGGIORNAMENTO AL 5.9.2025 DELLA**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Unità immobiliari in CESANO BOSCONE - VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 2

**LOTTO UNICO** appartamento + solaio piano 4/7 – **sub 19**



**Via Don Minzoni, 2**

**Portone ingresso**

**INDICE SINTETICO**

**DATI CATASTALI**

**LOTTO UNICO:**

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4/7**

Bene in CESANO BOSCONI (Mi) - VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 2- Piano 4-7

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **18**, particella **21**, subalterno **19**

NOTA BENE: Negli atti di provenienza è indicato il solaio come B402, ma da planimetria catastale e da sopralluogo il solaio è quello indicato con il numero 301.

**STATO OCCUPATIVO**

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4/7 – SUB 19:** al sopralluogo occupato **SENZA TITOLO** dalla Sig. ra OMISSIS e altre persone.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4/7 – SUB 19:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

**COMPROPRIETARI**

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4/7 – SUB 19:** Nessuno

**PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4/7 – SUB 19**

**da liberi:** **€ 116.000,00**

da occupati: €. non ricorre il caso

# Beni in CESANO BOSCONE (Mi) – VIA DON MINZONI n. 2

## Piano 4-7

**LOTTO UNICO: A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/7 – SUB 19**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**LOTTO UNICO:**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/7 – SUB 19**

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di CESANO BOSCONE (Mi) - VIA DON MINZONI n. 2 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da tre locali oltre servizi (ingresso/ soggiorno, cucinino, corridoio, camera 1, camera 2, ripostiglio, bagno), e un solaio di proprietà al piano settimo.

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

**Pignoramento del 18.03.2024 gravante** sulla quota di **1/2 di proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato.

Residente: cancellato dall'A.P.R. comunale per irreperibilità a far data dal 3.05.2022- coniugato – regime: comunione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

e sulla quota di **1/2 di proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugata.

Residente : cancellata dall'A.P.R. comunale per irreperibilità a far data dal 29.04.2022. - coniugata – regime: comunione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

**GRAVA SUL SUB 19**

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cesano Boscone come segue (all. 7,8,9)

Intestato: **OMISSIS, 1/2 piena proprietà,**

**OMISSIS, 1/2 piena proprietà**

dati identificativi: foglio **18**, particella **21**, subalterno **19**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 4,5 vani; sup. catastale /; rendita € 418,33

indirizzo: Comune di Cesano Boscone (MI), VIA Don Minzoni n. 2 Piano 4-7;

dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

NOTA BENE: Negli atti di provenienza è indicato il solaio come B402, ma da planimetria catastale e da sopralluogo il solaio è quello indicato con il numero 301.

#### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD altra unità, SUD altra unità, EST altra unità/parti comuni, OVEST cortile comune;

Del solaio: NORD corridoio comune, SUD altra unità, EST corridoio comune, OVEST altra unità;

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

Nessuna.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cesano Boscone (Mi)

Fascia/zona: PERIFERIA – QUARTIERE TANGENZIALE/TESSERA

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: AUTOBUS 327 – fermata Nuova vigevanese/Via Gramsci – 400 m.

Collegamento alla rete autostradale: A50 – 3 km.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita con PRATICA EDILIZIA N. 1152/1967 IN DATA 12/12/1967 A NOME di CERESIO PREALPINA FONDIARIA, NULLA OSTA IN DATA 08.02.1968, ABITABILITA' N. 42/04 IN DATA 26/02/1971.

Attualmente la facciata della palazzina è coperta da ponteggio, poiché in ristrutturazione, quindi non si conoscono le finiture definitive.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Don Minzoni, 2 attraverso un portone in alluminio e vetro che porta all'atrio interno e da qui tramite le scale o l'ascensore si arriva al piano quarto dove è situata l'unità oggetto di pignoramento – appartamento + solaio al piano 7.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: in parte discrete, in parte in ristrutturazione.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/7 – SUB 19**

Abitazione di tipo economico, posta al piano 4/7, composta da tre locali oltre servizi (ingresso/ soggiorno, cucinino, corridoio, camera 1, camera 2, ripostiglio, bagno), e un solaio di proprietà al piano settimo

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano quarto/sottotetto.

Il bene pignorato è costituito da:

#### **APPARTAMENTO PIANO 4/7 – SUB 19**

##### Appartamento

- esposizione: mono affaccio a su/ est;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: parte in parquet, parte in graniglia, parte in ceramica;

- infissi esterni: parte in alluminio, parte in legno, con vetro doppio;
- porta di accesso: rinforzata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento condominiale;
- acqua calda sanitaria: con scaldabagno a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca, lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente a split , 2 split;
- altezza dei locali: mt 3,00 circa, 2,20 in corridoio, 2,20 in ripostiglio;

#### Solaio

NOTA: non è stato possibile entrare nel solaio poiché l'occupante dell'appartamento non aveva le chiavi, dalle foto fatte dal vano sopra porta si nota

- pareti in cemento;
- pavimenti: in battuta di cemento;
- porta di accesso : in ferro;
- impianto elettrico: /;
- altezza dei locali: non rilevata;

NOTA BENE: Negli atti di provenienza è indicato il solaio come B402, ma da planimetria catastale e da sopralluogo il solaio è quello indicato con il numero 301.

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

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Ovest di Milano, a CESANO BOSCONI in una zona periferica. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 7/9 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 327 – fermata Nuova vigevanese/Via Gramsci – 400 m.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

##### **APPARTAMENTO PIANO 4/7 – SUB 19**

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico: Ape non presente

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

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

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

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

##### **APPARTAMENTO PIANO 4/7 – SUB 19**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20/05/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. OMISSIS, che ha dichiarato che l'immobile è occupato SENZA TITOLO dalla Sig. ra OMISSIS ed altri 2 adulti e 1 minore.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

##### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/7– foglio 18, particella 21, SUB 19**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa gli esecutati – **OMISSIS e OMISSIS (all. 10).**

### 4. PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari ( all. 3,5)

##### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/7– foglio 18, particella 21, SUB 19**

**OMISSIS, 1/2 piena proprietà, OMISSIS, 1/2 piena proprietà dal 07.04.2009 ad oggi (attuali proprietari).**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio ROMANO ELISABETTA FIOMENA di MILANO in data 07.04.2009 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 09/04/2009 ai nn. OMISSIS. Contro TREZZA Amerigo nato a MILANO (MI) il 28/10/1964.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- **TREZZA Amerigo** nato a MILANO (MI) il 28/10/1964. C.F. TRZMRG64R28F205V, in forza di ATTO DI SENTENZA TRASLATIVA - TIBUNALE di MILANO in data 01/12/2004 rep nn. 5272 trascritto a Milano 2 in data 09/04/2009 ai nn. 44221/ 27434, **dal 01.12.2004 al 07.04.2009**
- **TREZZA Amerigo** nato a MILANO (MI) il 28/10/1964. C.F. TRZMRG64R28F205V, **MARRAS Patrizia** nata a MILANO (MI) il 23/03/1970, C.F. MRRPRZ70C63F205T, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio NICOLA MAIENZA di MILANO in data 08.10.1993 rep nn. 32065/2173 trascritto a Milano 2 in data 13/10/1993 ai nn. 44226 / 27438 **dal 08.10.1993 al 01.12.4**

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 09.04.2024 – NOTAIO MARTA RUSSO DI FOGGIA, implementato 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. 3,4) alla data del 15.04.2024, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
.....
- **Misure Penali**  
.....

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
.....

Eventuali note/osservazioni: .....

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

- **ISCRIZIONI**

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/7- foglio 18, particella 21, SUB 19**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 09/04/2009 ai nn OMISSIS

derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 07/04/2009 – rep. OMISSIS  
a favore BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. con sede in VERBANIA (VB) c.f. 00118720036

contro **OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà, OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà**

Importo ipoteca € 288.000,00 di cui € 160.000,00 di capitale  
durata del vincolo 30 anni 1 mese

### **GRAVA SUL SUB 19**

- **PIGNORAMENTI**

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/7- foglio 18, particella 21, SUB 19**

**Pignoramento** del 18/03/2024 rep. OMISSIS trascritto il 20/03/2024 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS, per la quota di 1/2 piena proprietà, OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà.**

- **Altre trascrizioni**

## 5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento immobiliare pendente su OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà e su OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà.

## **6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dallo Studio de Rosa S.r.l., mail : info@studioderosasnc.it, r.baracchi@studioderosasnc.it, 0245101459, che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 14**)

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/7- foglio 18, particella 21, SUB 19**

Millesimi di pertinenza appartamento pignorato: 14,122

Millesimi di riscaldamento: centralizzato

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

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme

sono state arrotondate.

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/7-** foglio 18, particella 21, **SUB 19**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2024: appartamento+ solaio € 2.520,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.040,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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**

nessuno

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

**CORPO A APPARTAMENTO PIANO 4/7-** foglio 18, particella 21, **SUB 19**

SI: l'unità E' accessibile ai disabili poiché è posta al piano quarto con ascensore.

**7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La palazzina è stata costruita con PRATICA EDILIZIA N. 1152/1967 IN DATA 12/12/1967 A NOME di CERESIO PREALPINA FONDIARIA, NULLA OSTA IN DATA 08.02.1968, ABITABILITA' N. 42/04 IN DATA 26/02/1971.

Le unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento** + solaio al piano 4/7,) sono situate nella **PALAZZINA** di n. 7 piani fuori terra più 1 piano interrato nella zona Hinterland di Milano, a Ovest di Milano, a CESANO BOSCONI in una zona periferica.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di CESANO BOSCONI in ZONA TERZIARIA (direzionali e commerciali/espositivi) – EDIFICI ESISTENTI: ambiti della Città Consolidata residenziale

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di CESANO BOSCONI (all. 12):**

- **PRATICA EDILIZIA N. 1152/1967** IN DATA 12/12/1967 A NOME di CERESIO PREALPINA FONDIARIA per la costruzione di casa di civile abitazione

- **NULLA OSTA** IN DATA 08.02.1968.
- **ABITABILITA'** N. 42/04 IN DATA 26/02/1971.

## 7.2. Conformità edilizia:

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/7-** foglio 18, particella 21, **SUB 19**

Al sopralluogo l'appartamento NON l'unità risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata, poiché manca il muro che divide la camera da letto dal ripostiglio.

**Gli abusi** possono essere **ad oggi sanabili**, ristabilendo lo "status quo ante" mediante la **ricostruzione del tavolato in cartongesso a separazione camera /ripostiglio**.

**Descrizione delle opere da sanare:** costruzione tavolato in cartongesso.

COSTO OPERE DA ESEGUIRE: € 3.000,00

**Costo stimato: €. 3.000,00**

## 7.3. Conformità catastale

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/7-** foglio 18, particella 21, **SUB 19**

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 23.12.1970 per quanto sopra specificato, ma, una volta costruito il muro in cartongesso, non si dovrà aggiornare la scheda catastale, poiché corrisponderà a quanto attualmente rappresentato sulla stessa .

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "londa commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, 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 allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/7-** foglio 18, particella 21, **SUB 19**

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.4	mq	76,0	100%	76,0
solaio p.7.	mq	4,0	25%	1,0
<b>TOTALE</b>		<b>80,0</b>		<b>77,0</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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2023 – zona D1 : CESANO BOSCONE – PERIFERICA – TANGENZIALE/TESSERA  
quotazioni di **abitazioni economiche** normale da € 1.350,00/mq. a € 1.500,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Cesano Boscone

Fascia/Zona: CESANO BOSCONE – PERIFERICA – TANGENZIALE/TESSERA

Valore mercato prezzo **abitazioni economiche** min. 1.350,00 / prezzo max. 1.500,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. ....(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Cesano Boscone - periferia

valore di compravendita **appartamenti vecchi da ristrutturare** prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 1.800,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. ....(Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 1.800,00 – 2.150,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media €. 1.350,00-1.699,00 (media 1.524,00)

### 9.3. Valutazione:

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/7– foglio 18, particella 21, SUB 19**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico	A/3	77,0	€ 1.700,00	€ 130.900,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 130.900,00</b>

#### 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 unico</b>	
<b>CORPO A: appartamento p4/7</b>	€ 130.900,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 6.545,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 3.000,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 5.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 116.355,00</b>
<b>Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO</b>	<b>€ 116.000,00</b>
	arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO ( Non ricorre il caso)	€ -

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

#### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste il caso

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

#### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

[https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id\\_VMenu=195](https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id_VMenu=195).

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare di precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

---

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 05/09/2024

I'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

## **ALLEGATI**

- all. 1.** atto di pignoramento nn.5185/2024 del 18/03/2024
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 35558/25596 del 20/03/2024
- all. 3.** certificato notarile M. Russo – 09.04.2024
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 15.04.2024
- all. 5.** atto di provenienza 2009
- all. 6.** atto ante ventennio
- all. 7.** estratto di mappa part. 21
- all. 8.** visura catastale sub 19
- all. 9.** scheda catastale-planimetria sub 19

- all. 10.** verifica contratti affitto
- all. 11.** scheda anagrafica residenza/risposta Comune di Cesano Boscone
- all. 12.** pratiche edilizie
- all. 13.** fotografie
- all. 14.** spese condominiali
- all. 15.** verbale sopralluogo
- all. 16.** mail invio documenti creditori