

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1136/2022**

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Rita Bottiglieri

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

**unità immobiliari in**

**Milano via Cascina Bianca 28- 9/A**



Via Cascina Bianca 28



Via Cascina Bianca 9/A

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

##### **Beni in Milano via Cascina Bianca 28**

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 626, particella 84 sub 57,

#### Corpo B

##### **Beni in Milano via Cascina Bianca 28**

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 626, particella 84 sub 71,

#### Corpo C

##### **Beni in Milano via Cascina Bianca 9/A**

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 626, particella 214 sub 145,

### Stato occupativo

**Corpo A/B/C occupati dal debitore**

### Contratti di locazione in essere

**no**

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **251.000,00**

## LOTTO UNICO

(Quota di 1/1 in diritto di superficie Appartamento- cant.-box + Quota 1/1 di proprietà box)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO: A**

##### **1.1. Descrizione del bene**

Trattasi di appartamento in diritto di proprietà superficaria, della durata di anni 90 a partire dal 09 luglio 1986, contraddistinto con il n.41A , posto al sesto piano dello stabile in Comune di Milano alla via Cascina Bianca 28 e composto da due locali, oltre servizi con annesso vano di cantina, nonché un box per autorimessa entrambi posti al piano interrato. Lo stato di conservazione è buono. Si precisa che la pavimentazione del balcone della sala, che risulta mancante, è da eseguire da parte del condominio rientrando nella pratica edilizia di riqualificazione energetica e manutenzione straordinaria(Superbonus 110%) presentata dal Condominio.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà superficaria:

##### **1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)**

###### **Intestati:**

1. COMUNE DI MILANO sede in MILANO (MI) 01199250158 Proprieta' per l'area 1/1

**dati identificativi:** fg. 626 part. 84 sub 57 cat. A/2 classe 8 vani 5 superficie catastale 68 mq RC 735,95

**Indirizzo:** Via Cascina Bianca 28 piano S1-6

###### **Dati derivanti da:**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/11/2021 Pratica n. MI0381977 in atti dal 11/11/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 151757.1/2021)

###### **Coerenze**

###### **Appartamento**

da nord in senso orario: vano scala, ascensore, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, giardino comune;

###### **Cantina**

da nord in senso orario: proprietà di terzi a tre lati, corridoio comune;

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

Nessuna

**CORPO: B**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano, via Cascina Bianca 28, box al piano interrato.

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà superficaria:

**1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**

**Intestati:**

1. COMUNE DI MILANO sede in MILANO (MI) 01199250158 Proprieta' per l'area 1/1

**dati identificativi:** fg. 626 part. 84 sub. 71 Cat. C/6 -classe 7- superficie catastale mq 12, piano S1 -R.c. 70,03

**Indirizzo:** Via Cascina Bianca 28

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/11/2021 Pratica n. MI0382016 in atti dal 11/11/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 151773.1/2021)

**1.4 Coerenze**

da nord in senso orario: corsello comune, giardino comune a due lati, proprietà di terzi

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

Nessuna

**CORPO: C**

### 1.5. Descrizione del bene

In Comune di Milano, via Cascia Bianca 9/A, box al piano interrato posto all'interno di fabbricato adibito interamente ad autorimesse e posto al di sotto della quota campagna.

### 1.6. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di

Eventuali comproprietari: Nessuno

### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

**Intestati:**

**dati identificativi:** fg. 626 part. 214 sub. 145

**dati classamento:** Cat. C/6 -classe 7- superficie catastale mq 24, piano S1 -R.c. 128,39

**Indirizzo:** Via Cascina Bianca 9/A

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2022 Pratica n. MI0065601 in atti dal 24/02/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21243.1/2022)

### 1.4 Coerenze

da nord in senso orario: corsello comune, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi.

### 1.6 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 Milano

Fascia/zona: semiperiferia- Barona Famagosta-Faenza

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni popolari

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media

inferiore;

Principali collegamenti pubblici: linea su gomme fermata linea n. 71 a circa 0,1 km; fermata M2 Famagosta a circa 2,0 km, ingresso autostrada A7 Famagosta a circa 2,0 km;

### **Caratteristiche descrittive esterne**

- Fabbricato a 8 piani fuori terra oltre ad interrato edificato negli anni 80
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco con pitture varie;
- accesso: da porticato su strada;
- scala : in marmo tipo botticino;
- ascensore: si;
- condizioni generali dello stabile: buono

### **2.2. Caratteristiche descrittive interne**

Abitazione di tipo civile, posta al piano sesto catastale composta da due locali e servizi il tutto in buono stato di conservazione. Si precisa che il balcone lato sala risulta da piastrellare essendo stato oggetto di interventi condominiali di riqualificazione energetica e di manutenzione straordinaria. Completa la consistenza una cantina ed un box al piano interrato dello stesso stabile, oltre ad un box in altro condominio.

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate, in ceramica nel bagno e cucina
- pavimenti: monocottura
- infissi esterni: in legno;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: si;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: autonomo
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: buono

Cantina

- Pareti in muratura
- Pavimento in battuto di cemento
- Porta in lamiera grecata

**Corpo B:**

Box all'interno del condominio dove è ubicata l'unità principale

- Pavimento in battuto di cemento
- Pareti in muratura
- Basculante in lamiera grecata

**Corpo C:**

Box in piena proprietà, in altro numero civico

- Pavimento in battuto di cemento
- Pareti in muratura
- Basculante in lamiera grecata

**2.3. Breve descrizione della zona**

semiperiferia con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale anche di tipo popolare. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta discreto.

**2.4. Certificazioni energetiche:**

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata dotata di certificazione energetica con classificazione "G" EPgl, nren 205,04 kWh/m2anno cod. ident. 1514601038616 valida fino al 13/04/2026

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)**

Non pervenuti

**2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non soggetto

**3 STATO OCCUPATIVO**

### 3.1. Detenzione del bene

Occupati tutti dal debitore

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che non esistono contratti di locazione a nome del debitore in qualità di dante causa **(all. 3)**:

## 4 PROVENIENZA (all. 4)

### 4.1. Attuali proprietari

Corpo A-B

Corpo C

*(Nell'atto la parte acquirente ha dichiarato di volere adibire il box in oggetto a pertinenza della propria abitazione principale, sita in Milano in via Cascina Bianca n.28)*

### 4.2. Precedenti proprietari

Corpo A-B

Corpo C

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano **(all. 5)** alla data del 23-12-2024 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

### 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**

**Corpo A-B**

- **Pignoramenti**
- **Altre trascrizioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO**

**Corpo A-B via Cascina Bianca 28**

Il complesso è amministrato che ha fornito le seguenti indicazioni:

**6.1. Spese di gestione condominiale**

millesimi dell'unità 15,52 (App+box)

Spese ordinarie annue € 1.400,00 circa

**Spese Superbonus € 33.366**

Debito spese ordinarie € 12.565,56

Debito spese Superbonus 33.366

**Corpo C via Cascina Bianca 9/B**

Il complesso è amministrato dalla società Gestione incassi srl che ha fornito le seguenti indicazioni:

millesimi dell'unità 10,09 (box)

Spese ordinarie annue € 550 circa

Debito spese ordinarie anno in corso € 2024+ anno precedente € 1041,00

Debito spese Superbonus 33.366

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

Si

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### Corpo A-B

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata con Licenza Edilizia n. 571 del 11-11-1985 e n. 1570 del 26-11-1990.

In data 02-04-2007 è stata rilasciata agibilità n. 275 Atti PG 125007/04.

Inoltre è stata presentata pratica edilizia ai sensi della legge 17-07-2020 n. 77 "Superbonus 110%" con inizio lavori 08-11-2021.

Ad oggi, da visure ipotecarie effettuate sui beni risulta il diritto di superficie e pertanto lo scrivente ha presentato istanza al Comune di Milano al fine di conoscere:

- il prezzo massimo di cessione che il futuro aggiudicatario potrà richiedere in caso di rivendita
- l'importo eventuale da pagarsi nel caso di riscatto del valore del terreno per ottenere la piena proprietà.

Il Comune di Milano ha risposto che:

Primo caso

*Con la presente si autorizza la vendita dell'immobile di cui all'oggetto al prezzo convenzionale massimo di **€ 145.000**. La presente valutazione ha validità di un anno a decorrere dalla data della stima sopra indicata (26-01-2024) (allegato)*

Secondo caso

*che l'importo dovuto per la conversione in piena proprietà delle unità immobiliari di cui sopra risulta pari a:*

**•  $T = C \cdot m = \text{euro } 18.674,00$  (allegato)**

### Corpo C

La costruzione del complesso immobiliare "Autorimessa interrata" è stata autorizzata con Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Milano in data 20 dicembre 2006 PG 1181772/2006 W.F.10265/06 e successiva Denuncia di Inizio Attività in variante presentata in

data 10 ottobre 2007 PG 888697/2007, che i lavori di costruzione sono stati ultimati in data 14 aprile 2008 come da comunicazione di fine lavori certificazione di collaudo finale in data 18 aprile 2008 PG 332.367/2008-0.

#### 6.4. Conformità edilizia:

Al sopralluogo le unità risultavano conformi

#### Conformità catastale

Al sopralluogo le unità risultavano conformi.

## 8 CONSISTENZA

### 7.1. 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:

Destinazione	U. M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appart.e cant. fg 626 mapp 84 sub 57	mq.	68,0	100%	68,0
box fg 626 mapp. 84 sub 71	mq.	12,0	50%	6,0
box fg 626 mapp. 214 sub 145	mq.	24,0	50%	12,0
		<b>104,0</b> mq. lordi		<b>86,0</b> mq. commerciali

### 8.1. 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, an-

che sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 8.2. Fonti d'informazione

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

1° semestre 2023 – zona D21 -Periferica-Barona-Famagosta-Faenza

quotazioni da € 2200 a € 3400 (abitazioni di tipo civile-stato di conservazione normali)

### **Borsino Immobiliare**

Periodo: 2024- Abitazioni in fascia media

Zona: semiperiferica-Barona-Famagosta-Faenza

quotazioni da 3250 a 4500 (Euro/mq)

### **F.I.M.A.A. Milano-Lodi-Monza Brianza 2/2023**

Appartamenti entro i 30 anni

Quotazioni 2900 / 3600 (Euro/mq)

### **Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:**

Quadrilocale +box e cant. Via Cascina Bianca 11- piano 1 mq 110 € 299.000(**€/mq 2718**)

Attico +box e cant. Via Cascina Bianca 26- piano 6 mq 138 € 399.000(**€/mq 2891**)

Quadrilocale e cant. Via Cascina Bianca 28- piano 3 mq 110 € 390.000(**€/mq 3545**)

## 8.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abit+cant+box - fg 626 mapp 84 sub 57-71	74	€ 3.300,00	€ 244.200,00
box - fg 626 mapp 214 sub 145	12	€ 2.000,00	€ 24.000,00
Totale			€ 268.200,00

#### 8.4. 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>	€ 268.200,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.410,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 4.000,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1</b>	€ 250.790,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 251.000,00</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 forfetario 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 risultano contratti di locazione

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

---

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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.

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Atti di provenienza
- 4) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 5) Titoli edilizi
- 6) Planimetrie catastali
- 7) Risposta dal Comune ufficio valorizzazioni-quote riscatto- e prezzo di vendita convenzionato
- 8) Estratto conto spese condominiali
- 9) Certificazione energetica