

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

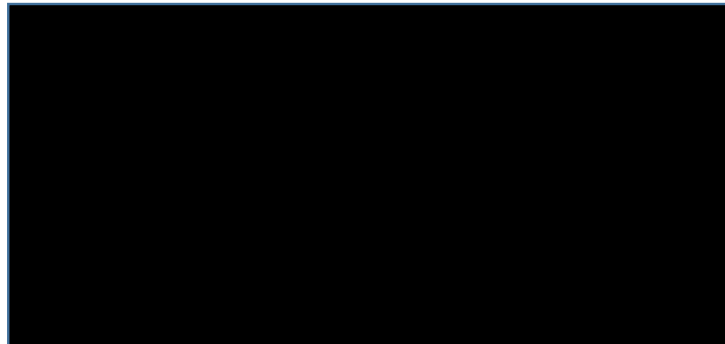
RG. 564/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa C. TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Cesano Boscone, via dei Salici n.7



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

CORPO A

Bene in Milano, via dei Salici n. SC, scala B, piano 5

Categoria: A/2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 8 particella 118 subalterno 720

via dei Salici snc scala B, piano 5

Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile è occupato dagli esecutati.

CORPO B

Bene in Milano, via dei Salici n. SC, interno 35, piano S1

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 8 particella 118 subalterno 721

via dei Salici n. SC, interno 35, piano S1

Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode giudiziario, si è potuto appurare che gli immobili sono occupati dagli esecutati.

Prezzo del lotto, al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 288.000,00 (duecentottantotto mila euro)**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

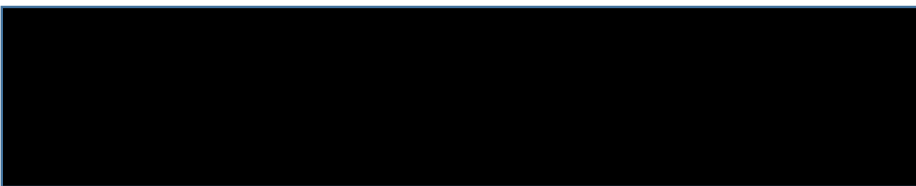
1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Cesano Boscone, via dei Salici n. 7, **appartamento** al piano quinto, composto da quattro locali, cucina, ripostiglio, due bagni e balconi, oltre a locale ad uso **magazzino**, posto al piano seminterrato.

CORPO A

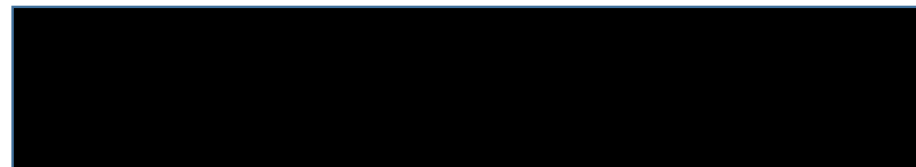
Quote e tipologia del diritto pignorato

- Intestato:



1.1. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Intestato:



dati identificativi: **foglio 8 particella 118 subalterno 720**

dati classamento: cat. A/2, classe 2, cons. 7 vani, Sup. cat. 133 mq. rend. € 1.156,86

Indirizzo: via dei Salici snc scala B, piano 5 (all. 1).

Dati derivanti da: scheda n. 44817 del 24.7.2003 (all. 2).

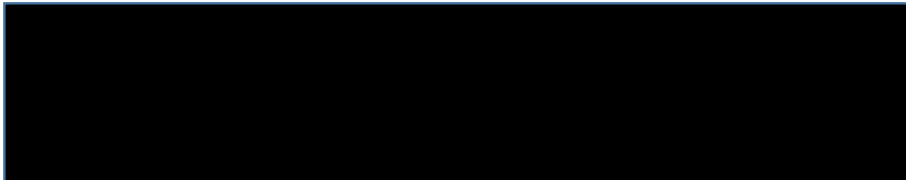
1.2. Coerenze (da nord in senso orario)

cortile condominiale, altra proprietà, cortile condominiale, altra proprietà e vano scala comune.

CORPO B

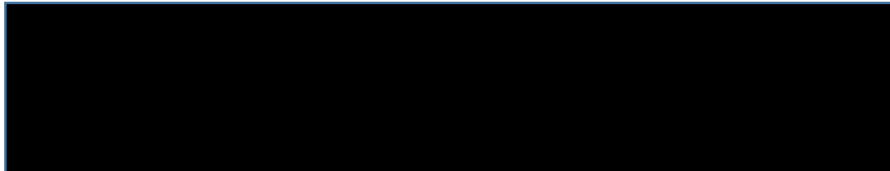
Quote e tipologia del diritto pignorato

- Intestato:



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

- Intestato:



dati identificativi: **foglio 8 particella 118 subalterno 721**

dati classamento: cat. C/2, classe 2, cons. 5 mq. rend. € 9,30

Indirizzo: via n. SC, interno 35, piano S1 (all. 3).

Dati derivanti da: scheda n. 44817 del 24.7.2003 (all. 4).

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

vano ascensore, altra proprietà, corridoio comune e locale condominiale.

2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 5)

In Comune di Cesano Boscone

Fascia/zona: semiperiferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie e secondarie.

Collegamento alla rete mobile: a circa 2 Km ingresso Tangenziale Ovest.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 6)

Edificio di sette piani fuori terra, oltre piano interrato; l'accesso allo stabile è localizzato sotto i portici prospicienti una piazza.

- struttura: cemento armato con tamponamenti in laterizio
- facciate: rivestimento mattoni faccia vista;
- accesso: sotto il porticato al piano terra, portone in alluminio e specchiature in vetro;
- atrio e scala interna: pavimento e rampe parallele con rivestimento in marmo;

- portineria: non presente;
- ascensore: sì (doppio);
- condizioni generali dello stabile: ottime;

CORPO A

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 7)

Il bene è composto da quattro locali, cucina, ripostiglio, due bagni e balconi.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: perlopiù piastrelle di grés;
- infissi esterni: alluminio rivestiti in PVC e vetro camera;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con terminali in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno;
- servizio igienico: uno attrezzato con lavabo su mobile in legno, tazza, bidet e box doccia, l'altro con lavabo su mobile in legno, tazza, bidet e vasca ;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da indagine presso il CENED risulta una certificazione energetica n° 1507400034519 del 26.11.2019 con scadenza 26.11.2029 (all. 8).

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata fornita nessuna certificazione.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata fornita nessuna certificazione.

CORPO B

2.7. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 9)

Il bene è composto da un vano accessibile da una porta in ferro.

- pareti: al rustico;
- pavimenti: piastrelle di grés;
- porta d'accesso: in ferro;
- condizioni generali del magazzino: buone.

2.8. Certificazioni energetiche:

Non necessaria.

2.9. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata fornita nessuna certificazione.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode giudiziale, si è potuto appurare che gli immobili sono occupati dagli esecutati.

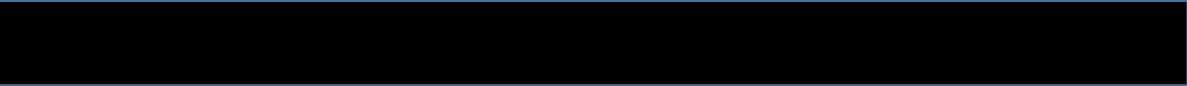
4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la relazione ipotrascrizionale in atti redatta dal Notaio Sonia Di Marino, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico dei beni (vedasi all.10), da cui è emerso quanto segue:

4.1. Attuali proprietari



4.2. Precedenti proprietari



Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

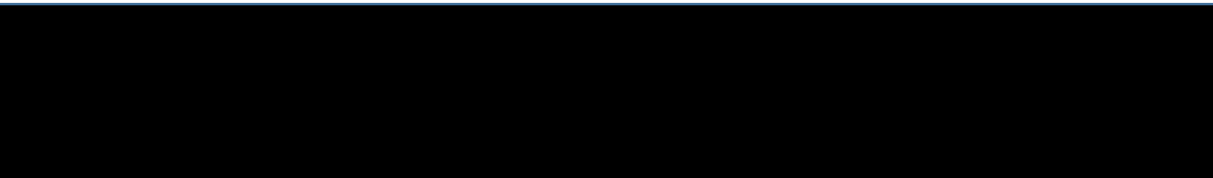
nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna

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

- **Iscrizioni**



- **Pignoramenti**



6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato dallo Studio Gardini.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da documentazione inviata dall'Amministrazione del condominio, le spese medie annue sono pari a circa € 6.700 circa (vedasi all.12).

Spese condominiali scadute, scadenti ed insolute alla data della perizia:

Dalla medesima comunicazione all.12, risultano spese insolute, pari a € 16.738,59.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile è stata realizzata a seguito di titolo edilizio successivo al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Dall'accesso eseguito presso gli uffici tecnici del Comune di Cesano Boscone lo scrivente ha potuto accertare che il fabbricato di cui il bene esecutato è parte, è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n° 115/74 prot. 7924 del 1.1.1980 (e successive varianti prot. 6871 del 8.10.1982), allegato 13.

Corpo A

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nel titolo edilizio n° 115/74 prot. 7924 del 1.1.1980 all. 13, al netto di difformità distributive interna che potranno essere sanate per "Accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 32 comma 2 del T.U. (e successive modifiche), oltre al pagamento di € 1.000 a titolo oblativo e a spese tecniche pari a € 2.500, per un totale di € 3.500 circa.

Corpo B

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nel titolo edilizio n° 115/74 prot. 7924 del 1.1.1980 all. 13, al netto di irrilevante difformità, come il posizionamento della porta di accesso, che non risulta mutare l'assetto distributivo dell'immobile.

7.2 Conformità catastale

Corpo A

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nella scheda n. 44814 del 24.7.2003 (all. 2), al netto di piccola difformità relativa ad una diversa distribuzione interna. Tale per cui bisognerà predisporre un DOCFA di variazione catastale, i cui costi sono stimabili in € 400.

Corpo B

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nella scheda n. 44814 del 24.7.2003 (all. 4).

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Immobile	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Sub. 720	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	113,73	100%	113,73
	Balconi	Sup. lorda di pavimento	18,04	30%	5,41
Totale					119,14
Sub.721	Magazzino	Sup. lorda di pavimento	5,58	100%	5,58

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali, con l'intento di avvicinarsi con

la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Inoltre, si è considerato per quanto concerne il valore del bene, un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente tramite ricognizione visiva e in relazione ad una mera "descrizione sommaria" così come richiesto dal Giudice.

Per quanto concerne l'appartamento, andranno altresì considerate a detrazione i costi di sanatoria edilizia e di aggiornamento catastale, quantificati globalmente in € 3.900,00

Infine, dovrà essere detratto il valore delle spese insolute, come da comunicazione dell'Amministratore del Condominio (all.12)

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2023 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024.
 - Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 1° semestre 2024.

Tutto ciò premesso e formulate infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valuta per la sua attuale intera consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

9.2 Valutazione

Appartamento (sub. 720)

119,14 mq x 2.700 €/mq = € 321.678

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.	- € 16.083,90
- Sanatoria edilizia e variazione catastale	- € 3.900,00
- Spese insolute	<u>- € 16.738,59</u>

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello

stato di fatto in cui si trova libero:

€ 284.955,51

Arrotondato a € 285.000,00 (duecentottantacinque mila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato.

* * * *

Magazzino (sub. 721)

5,58 mq x 500,00 €/mq = € 2.790,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.

- € 139,50

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero:

€ 2.650,50

Arrotondato a € 3000,00 (tremila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato.

* * * *

9.3 Criterio di vendita

Considerata la natura dei beni lo scrivente ne consiglia la vendita in un unico lotto, composto da abitazione e magazzino, come segue:

Abitazione: € 285.000,00 +

Magazzino: € 3.000,00 =

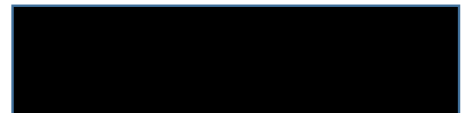
Totale: € 288.000,00 (duecentottantotto mila euro)

* * * *

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 4.11.2024



Si allegano:

- 1- Visura catastale fg. 8; mapp. 118 sub. 720;
- 2- Scheda catastale n. 44817 del 24.7.2003 (abitazione);
- 3- Visura catastale fg. 8; mapp. 118 sub. 721;
- 4- Scheda catastale n. 44817 del 24.7.2003 (magazzino);
- 5- Foto aeree;
- 6- Allegati fotografici fabbricato;
- 7- Allegati fotografici appartamento;
- 8- Visura APE;
- 9- Allegati fotografici magazzino;
- 10- Visura ipotecaria;
- 11- Atto provenienza;
- 12- Comunicazione Amministrazione Condominio con prospetti spese;
- 13- Titolo Edilizio;
- 14- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").