

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 590/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott. M.G. CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in Cesate, via Dante Alighieri n.31



Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11

Telefono: 02.48954308

Email: domenico_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

CORPO A

Bene in Cesate, via Dante Alighieri n.31

Categoria: A/7 [Abitazioni in villini]

Dati Catastali: foglio 9 particella 35 subalterno 1

via Dante Alighieri n.31 piano T-1- S1

CORPO B

Bene in Cesate, via dante Alighieri n.31

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 9 particella 35 subalterno 701

via Dante Alighieri n.31 piano T

CORPO C

Bene in Cesate, via dante Alighieri n.31

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 9 particella 35 subalterno 702

via Dante Alighieri n.31 piano T

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: **€ 320.000,00 (trecentoventi mila euro)**

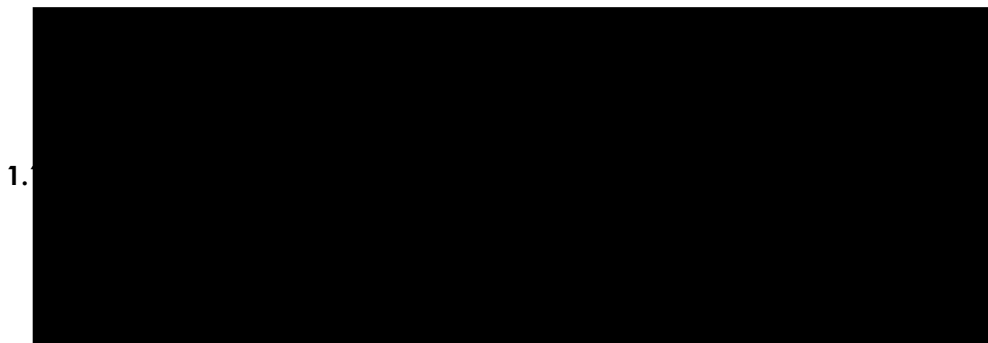
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Cesate, via dante Alighieri n.31, **villino** composto da due piani fuori terra e uno seminterrato in fase di ristrutturazione interna, con giardino pertinenziale; oltre a fabbricato comprendente **due autorimesse**.

CORPO A

Quote e tipologia del diritto pignorato



dati identificativi: **foglio 9 particella 35 subalterno 1**

dati classamento: cat. A/7, classe 2, cons. 10 vani, Sup. cat. 223 mq. rend. € 1.213,67

Indirizzo: via Dante Alighieri n.31 piano T-1- S1(all. 1).

Dati derivanti da: scheda n. 19262 del 11.5.1995 (all. 2).



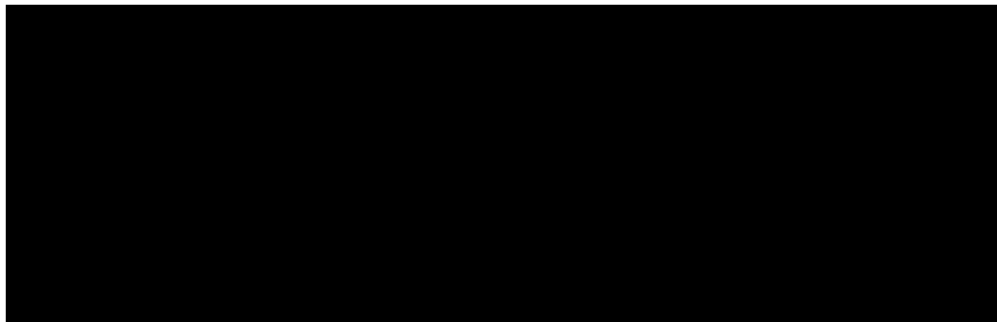
Pare opportuno specificare che originariamente il fabbricato era distinto in due subalterni, sub.1 e 2 e che a seguito degli interventi di sopra elevazione del fabbricato originario, si è costituita un'unica unità catastale sub. 1 (vedasi visura sub. 2 allegato 3)

1.2. Coerenze del lotto (da nord in senso orario)

Mapp. 430, via Dante Alighieri, mapp. 36 e mapp. 32.

CORPO B

Quote e tipologia del diritto pignorato



dati identificativi: **foglio 9 particella 35 subalterno 701**

dati classamento: cat. C/6, classe 2, cons. 48 mq. rend. € 156,18

Indirizzo: via Dante Alighieri n.31 piano T (all. 4).

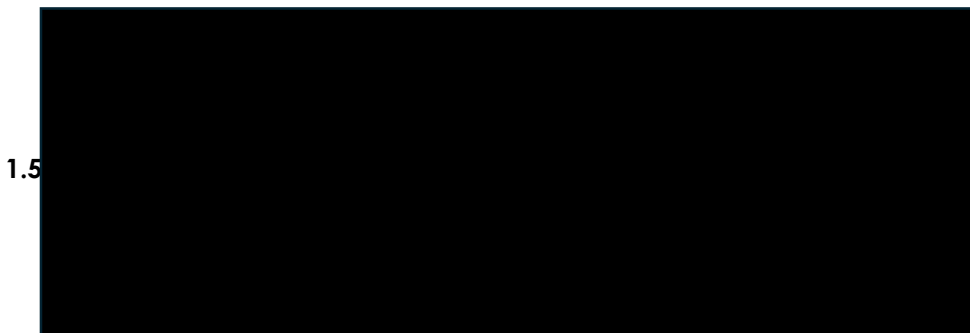
Dati derivanti da: scheda n. 6778 del 12.10.2007 (all. 5).

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Mapp. 430, giardino comune su due lati e sub. 702.

CORPO C

Quote e tipologia del diritto pignorato



dati identificativi: **foglio 9 particella 35 subalterno 702**

dati classamento:, cat. C/6, classe 2, cons. 32 mq. rend. € 91,10

Indirizzo: via Dante Alighieri n.31 piano T (all. 6).

Dati derivanti da: scheda n. 6778 del 12.10.2007 (all. 7).

1.6. Coerenze (da nord in senso orario)

Mapp. 430, sub.701, giardino comune e mapp. 32

2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 8)

In Comune di Cesate

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 8/10 Km Autostrada dei Laghi

CORPO A

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 9)

In Comune di Cesate, via dante Alighieri n.31, **villino** composto da due piani fuori terra e uno seminterrato in fase di ristrutturazione interna, con giardino pertinenziale.

- Struttura: cemento armato con tamponamenti in laterizio
- facciate: rivestimento intonaco tinteggiato;
- balconi: soletta a sbalzo con parapetto in ferro verniciato e vetro;
- copertura: falde inclinate con rivestimento in laterizio;
- accesso area: recinzione con accesso pedonale ed accesso carraio azionato elettricamente;
- giardino: piantumato con essenze medio e basso fusto;
- condizioni generali dello stabile: ottime;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 10)

Il bene si sviluppa per due piani fuori terra ed uno seminterrato; la parte a piano terra è distinta in tre spazi, la parte al piano primo, collegato tramite una scala a doppia rampa, è distinta in tre spazi. Tramite una distinta scala è possibile accedere al piano seminterrato composto da tre vani.

- esposizione: quadrupla;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: non presente rivestimento;
- infissi esterni: alluminio rivestiti in legno e vetro camera;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: non presente;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- condizioni generali del villino: nel corso del sopralluogo, come si evince dagli elaborati fotografici all.7, il bene è stato oggetto di preliminari opere di ristrutturazione interna, soprattutto opere di demolizione di alcune tramezzature, della rimozione della pavimentazione così come del rivestimento delle pareti dei bagni, della rimozione delle porte interne, del massetto del pavimento al piano seminterrato così come di tutte le parti impiantistiche elettriche e termiche.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da indagine presso il CENED risulta una certificazione energetica n° 1507600036723 del 3.10.2023 con scadenza 03/10/2033 (all. 11).

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 e C

2.7. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 12)

Fabbricato che si sviluppa per un piano fuori terra.

- Struttura: composta da blocchi di calcestruzzo a faccia vista
- copertura: copertura piana con manto impermeabilizzato;
- accesso: rampa in calcestruzzo;
- serramenti: non presenti;
- condizioni generali del fabbricato: ottime;

CORPO B

2.8. Caratteristiche descrittive interne

Il bene è composto da un vano privo di serramento.

- pareti: al rustico;
- pavimenti: battuto di calcestruzzo;
- condizioni generali del magazzino: discrete.

2.9. Certificazioni energetiche:

Non necessaria.

2.10. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata fornita nessuna certificazione.

CORPO C

2.11. Caratteristiche descrittive interne

Il bene è composto da un vano privo di serramento.

- pareti: al rustico;
- pavimenti: battuto di calcestruzzo;
- condizioni generali del magazzino: discrete.

2.12. Certificazioni energetiche:

Non necessaria.

2.13. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata fornita nessuna certificazione.

3 STATO OCCUPATIVO

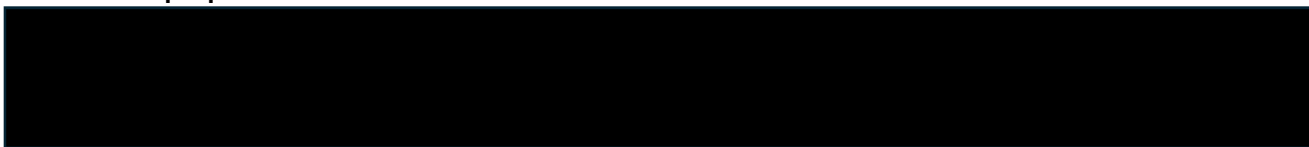
3.1. Detenzione dei beni

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

4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale in atti, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico dei beni (vedasi all.13), da cui è emerso quanto segue:

4.1. Attuali 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

- **Trascrizioni**

6 CONDOMINIO

Il complesso non presenta gestione condominiale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dall'accesso eseguito presso gli uffici tecnici del Comune di Cesate lo scrivente ha potuto accertare che il **corpo A** è stato realizzato (sopraelevazione di fabbricato preesistente) a seguito di Concessione Edilizia n° 46/93 del 10.7.1993 (e Agibilità come da Determina n°345 del 14.7.2010) allegato 15.

Altresì, il fabbricato contenete i due vani ad uso autorimessa, **corpi B e C**, è stato realizzato a seguito di Dichiarazione di Inizio Attività n°86/04 del 9.9.2004 (all. 16), per demolizione e ricostruzione di fabbricato preesistente.

6.2 Conformità edilizia

Corpo A

Al sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che l'interno del fabbricato è stato oggetto di opere di demolizione che hanno modificato l'assetto distributivo interno.

Ne consegue che, l'ipotetico acquirente per sanare le difformità esistenti, dovrà presentare un'istanza, previo parere del competente ufficio tecnico comunale, ai sensi dell'art.6 bis del T.U.



aggiornato, oltre al pagamento di € 1.000 a titolo oblativo e a spese tecniche pari a € 3.000, per un totale di € 4.000 circa.

Corpo B e C

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nel titolo edilizio n°86/04 del 9.9.2004 (all. 16).

6.3 Conformità catastale

Corpo A

Al sopralluogo l'immobile non risulta conforme con quanto indicato nella scheda n. 19262 del 11.5.1995 (all. 2), tale per cui bisognerà predisporre un DOCFA di variazione catastale, i cui costi sono stimabili in € 400.

Corpo B e C

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nelle schede n. 6778 del 12.10.2007 (all. 5 e 7).

8 CONSISTENZA

6.3 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. 1	Piano Rialzato + 1°	Sup. lorda di pavimento	176,00	100%	176,00
	Piano Semint.	Sup. lorda di pavimento	100,00	50%	50,00
	Balconi	Sup. lorda di pavimento	58,30	30%	14,58
	Giardino	Sup. lorda di pavimento	335,70	10%	33,57
Totale					274,15
Sub.701	Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	48,00	100%	48,00
Sub.702	Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	31,00	100%	31,00

9 STIMA

7.3 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.



Con riferimento alla parte abitativa, in considerazione dello stato dei luoghi riscontrato, dovuto alla demolizione di tramezzature e rivestimenti, oltre che per l'assenza di reti impiantistiche, lo scrivente ritiene di dover applicare al probabile valore unitario di mercato, un coefficiente di riduzione pari al 50%.

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'abitazione, andranno altresì considerate a detrazione i costi di sanatoria edilizia e di aggiornamento catastale, quantificati globalmente in € 4.400,00 (€ 4.000,00 + € 400,00).

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 2025 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025.
 - Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 1° semestre 2025.

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:

7.4 Valutazione

7.4.1 Abitazione (sub. 1)

$274,15 \text{ mq} \times (2.000 \text{ €/mq} - 50\%) = \text{€ } 274.150$

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 13.707,50

Sanatoria edilizia e variazione catastale - € 4.400,00

Valore compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero: € 256.042,50

Arrotondato a € 256.000,00 (duecentocinquantasei mila euro) che rappresenta il valore a base d'asta dell'abitazione eseguita.

7.4.2 Autorimessa (sub. 701)

$48 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 40.800,00$

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 2.040,00



Valore compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero: € 38.760,00

Arrotondato a € 39.000,00 (trentanove mila euro) che rappresenta il valore a base d'asta dell'autorimessa sub.701 eseguita.

7.4.3 Autorimessa (sub. 702)

31 mq x 850,00 €/mq = € 26.350,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 1.317,50

Valore compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero: € 25.032,50

Arrotondato a € 25.000,00 (venticinque mila euro) che rappresenta il valore a base d'asta dell'autorimessa sub.701 eseguita.

7.5 Riassumendo:

Abitazione sub.1: € 256.000,00

Autorimessa sub. 701: € 39.000,00

Autorimessa sub. 702: € 25.000,00

Totale € 320.000,00 (trecentoventimila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del compendio eseguito

* * * *

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, 30.12.2025

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi



Si allegano:

- 1- Visura catastale fg. 9; mapp. 34 sub. 1;
- 2- Scheda catastale n. 19262 del 11.5.1995 (abitazione);
- 3- Visura catastale fg. 9; mapp. 34 sub. 2 (soppressa);
- 4- Visura catastale fg. 9; mapp. 34 sub. 701;
- 5- Scheda catastale n. 6778 del 12.10.2007 (autorimessa);
- 6- Visura catastale fg. 9; mapp. 34 sub. 702;
- 7- Scheda catastale n. 6778 del 12.10.2007 (autorimessa);
- 8- Foto aeree;
- 9- Allegati fotografici esterne fabbricato abitazione;
- 10- Allegati fotografici interni fabbricato abitazione;
- 11- Attestato Prestazioni Energetiche abitazione;
- 12- Allegati fotografici autorimesse;
- 13- Visura ipotecaria;
- 14- Atto provenienza;
- 15- Titolo Edilizio abitazione;
- 16- Titolo Edilizio fabbricato autorimesse;
- 17- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").

