

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo Generale n° 8/2025

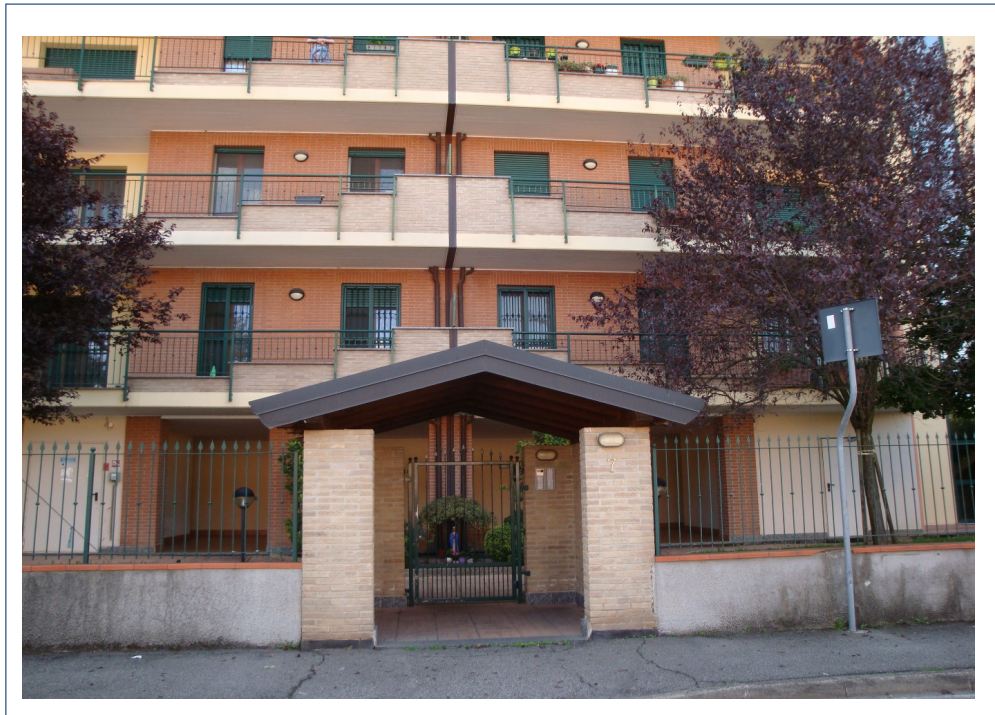
Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Francesca Mammone

Relazione di Stima

Appartamento con cantina in Cesano Boscone

Via San Carlo n.° 7, piano T-S1

Foglio 6, mappale 616, sub. 3



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto unico

Appartamento in Cesano Boscone, Via San Carlo n.°7, piano terra con cantina al S1

Categoria: A/3

Dati Catastali:

- Foglio 6, mappale 616, sub. 3

Stato occupativo:

Al sopralluogo occupato dal debitore con la famiglia, pertanto libero

Contratti di locazione in essere:

Nessuno.

Proprietario:

..... proprietario della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Consistenza totale :

Superficie lorda: 69 mq.

Prezzo al netto delle decurtazioni:

Valore di mercato: € 2.400 al mq commerciale per l'immobile (€ 131.400)

Immobile libero: prezzo di base d'asta € 121.000.

Irregolarità edilizie: nessuna

Irregolarità catastale: nessuna

LOTTO unico:

**Appartamento con cantina in Cesano Boscone
Via San Carlo n.° 7, piano terra e S1
Foglio 6, mappale 616, sub. 3**

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:**1.1. Descrizione del bene:**

In Comune di Cesano Boscone, appartamento posto al piano terra composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera da letto, un balcone lungo tutto l'appartamento completa l'unità immobiliare; è annessa una cantina al piano S1.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile di:

....., per l'intero della piena proprietà

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegata Visura catastale)

Intestato:, per l'intero della piena proprietà

Dati identificativi:

- **Foglio 6, mapp. 616, sub. 3**

Categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 52 mq.,
rendita €. 278,89, Indirizzo: Via San Carlo Borromeo n.°7, piano terra - S1

1.4. Confini:

Da nord e in senso orario:

dell'appartamento: cortile comune, diversa proprietà sub 2, cortile comune, diversa proprietà sub 4;

della cantina: terrapieno, diversa cantina sub 26, corridoio comune, diversa cantina sub 22

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna**2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:****1.6. Descrizione sommaria del quartiere e zona:**

L'immobile è situato nel Comune di Cesano Boscone, in una zona centrale.

Il quartiere è a destinazione principalmente residenziale.

La tipologia prevalente degli edifici nell'intorno è di abitazioni civili a condominio.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole e Chiese, piccole attività commerciali, numerosi parcheggi sul suolo pubblico, buona la presenza di verde pubblico e privato.

La Via San Carlo è a doppio senso di marcia, poco trafficata e silenziosa.

1.7. Caratteristiche descrittive esterne (allegato Fotografie)

L'appartamento è parte di un condominio di 5 piani fuori terra; l'edificio si trova arretrato rispetto alla Via San Carlo. Uno spazio verde separa la strada dal condominio.

Caratteristiche del condominio:

- la struttura è in cemento armato e mattoni;
- la facciata principale è ricoperta da mattoni a vista e intonaco a civile di colore giallo ocre chiaro,
- l'accesso pedonale avviene attraverso un portoncino in ferro,
- la scala interna è costituita da gradini in pietra, è presente un ascensore;
- le condizioni generali dello stabile sono ottime;
- non è presente un servizio di portineria.

1.8. Caratteristiche descrittive interne (allegato Fotografie)

L'appartamento, posto al piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto e un balcone. Di pertinenza una cantina al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione su un unico lato, sud ovest,
- le pareti sono normalmente tinteggiate; il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 180 cm circa;
- i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento;
- gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi,
- la porta d'accesso è in legno rinforzata;
- l'impianto citofonico è presente;
- l'impianto elettrico è sottotraccia;
- l'impianto idrico è sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento è condominiale;
- l'acqua calda è prodotta da una caldaia condominiale;
- il bagno è attrezzato con un lavandino, un wc, un bidet e una doccia;
- l'altezza interna dei locali è di cm. 270;

Cantina:

La cantina, posta al piano interrato, è l'ultima porta del corridoio come da planimetria catastale allegata:

- il locale ha un pavimento in cemento liscio,
- le dimensioni interne sono di 151 x 438 cm.,
- è presente un punto luce funzionante interno,
- l'altezza interna è di 246 cm. (nella planimetria catastale è erroneamente indicato 270 cm)

Condizioni generali dell'immobile: ottime.

1.9. Certificazioni energetiche :

Da ispezione telematica preso il CENED Lombardia del 31/01/2025, l'Attestato di Prestazione Energetica non risulta prodotto.

Il precedente Attestato di Certificazione Energetica è scaduto per decorrenza dei termini.

1.10. Certificazioni di conformità degli impianti:

Non si ha notizia dell'Attestato di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento.

1.11. Certificazioni di idoneità statica:

Il Certificato di Idoneità Statica è stato prodotto e ottenuto dall'Amministratore del condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12 settembre 2025, in presenza del custode giudiziario, avvocato Andrea Pirota e, è stato possibile accedere agli immobili grazie alla collaborazione del debitore.

Si è rinvenuto che l'immobile è occupato dal debitore con la propria famiglia, pertanto libero.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa.

4 PROVENIENZA (allegato Atto di Provenienza)

4.1 Atto di Provenienza:

La piena proprietà dell'immobile pervenne al debitore in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita dalla società

4.2 Precedenti proprietari al ventennio:

Precedentemente nel ventennio, l'area sulla quale è stato costruito il fabbricato è pervenuta alla società

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Fabrizio Tellini, Notaio in Olgiate Olona alla data del 22 gennaio 2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister , Agenzia delle Entrate Milano , ispezione ipotecaria per immobile alla data del 4 giugno 2025 (*allegato Ispezione ipotecaria*) si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- Misure penali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimento di assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

l'immobile rientra in una **Convenzione stipulata con il Comune di Cesano Boscone con atto in data 4 ottobre 2006 n. 34128/2769 rep. Notaio Massimo Milone registrato a Milano 4 l'11 ottobre 2006 n.15045 serie 1 e trascritto a Milano 2 il 25 ottobre 2006 nn. 162749/84901. In particolare, poiché l'appartamento con cantina in oggetto risulta ricompreso nella quota pari al 30% della superficie lorda residenziale prevista dall'articolo 16 della predetta convenzione, la parte acquirente ha dichiarato di avere tutti i requisiti previsti e di rientrare nell'elenco degli acquirenti approvati dall'Amministrazione Comunale con delibera n. 33 dell'11 aprile 2012.**

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 in data 24 giugno 2005 ai n.n. 93921/23585, a favore della Banca Intesa S.p.A. con sede legale a Milano, codice fiscale 00799960158 contro la società, con la precisazione che che la predetta ipoteca volontaria , con atto a rogito Notaio Dott. Massimo Milone di San Giuliano Milanese in data 22 luglio 2008, repertorio n.36078, raccolta n.3.709, registrato a Milano 4 in data 31 luglio 2008 al n.18269 , serie 1T, annotato a **Milano 2 in data 14 aprile 2009 ai nn. 45180/8842** è stata frazionata in 15 lotti, in relazione alla quale la porzione immobiliare sopra descritta, oggetto della presente relazione, ha formato il Lotto 1 per capitale di €. 145.000 e per ipoteca di €. 217.500.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a **Milano 2 in data 9 gennaio 2025 ai nn.1737/1150** a favore del oltre gli interessi e spese.

1.13. Eventuali osservazioni: nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Peraudo in Via Roma n.°7 a Cesano Boscone, che ha fornito le seguenti informazioni (*allegato Spese Condominiali*)

Millesimi di proprietà: 20,98/1.000.

Importo annuo delle spese condominiali ordinarie 2024: €. 1,700 (Esercizio ordinario incluso riscaldamento, ACS e acqua fredda).

Poichè è in corso la rateizzazione straordinaria inerente la riqualificazione della Centrale Termica, la somma totale ammonta a €. 1.843,01.

Spese nel biennio (€. 1.843,01 x 2 =) €. 3.686,02.

Cause in corso: nessun procedimento giudiziario avviato.

A conoscenza dell'amministratore non è presente nessuna problematica strutturale nell'edificio.

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L' appartamento non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili per quanto riguarda le scale di accesso condominiali e le dimensioni dell'ascensore;

nell'appartamento non sono rispettate le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità e l'adattabilità (in particolare nel locale bagno).

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

a) Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Cesano Boscone:

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento oggetto della presente perizia è stato edificato in virtù di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Cesano Boscone in data 4 ottobre 2006 n.11685 di protocollo e Denuncia di Inizio Attività presentata in data 12 gennaio 2007 n.462 di protocollo, sul bene interessato non sussistono vincoli artistici e ambientali o di bosco.

Si segnala che l'immobile rientra in una **Convenzione stipulata con il Comune di Cesano Boscone con atto in data 4 ottobre 2006 n. 34128/2769 rep. Notaio Massimo Milone registrato a Milano 4 l'11 ottobre 2006 n.15045 serie 1 e trascritto a Milano 2 il 25 ottobre 2006 nn. 162749/84901. In particolare, poiché l'appartamento con cantina in oggetto risulta ricompreso nella quota pari al 30% della superficie lorda residenziale prevista dall'articolo 16 della predetta convenzione, la parte acquirente ha dichiarato di avere tutti i requisiti previsti e di rientrare nell'elenco degli acquirenti approvati dall'Amministrazione Comunale con delibera n. 33 dell'11 aprile 2012.**

b) Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultano conformi alla Denuncia di Inizio Attività presentata.

c) Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultano conformi alla planimetria catastale allegata. (ad eccezione dell'altezza del locale cantina)

8 CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato alla data del sopralluogo dalla 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	Piano	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
appartamento	terra	mq.	50,00	100%	50,00
balcone	terra	mq.	12,00	25%	3,00
cantina	S1	mq.	7,00	25%	1,75
totale app+cantina			69,00		54,75
totale		mq.	69,00		54,75

9 STIMA

Critério di stima

La sottoscritta 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 e di 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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti d'informazione: (allegato Quotazioni immobiliari)

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate, Periodo: 2° semestre 2024, Comune di Cesano Boscone, Zona: centrale / Pasubio, Isonzo, Repubblica, Sauro, destinazione: residenziale, tipologia: abitazioni civili, stato conservativo ottimo : valore di mercato € 2.150/3.200 al mq,
- Borsino Immobiliare, periodo settembre 2025, Cesano Boscone, Zona: centro, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Abitazioni in stabili di fascia media, valore minimo € 1.984, valore massimo € 2.399
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo presso le principali Agenzie Immobiliari della zona interessata: € 2.200 / 2.500 al mq.

Ritengo di assegnare il valore commerciale di **€ 2.400** al mq. per l'appartamento

Valore di Mercato (lotto unico):

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie mq. commerciale	Valore al mq. €	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A/3	54,75	2.400	131.400
Totale				131.400

Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi occulti, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Sono indicate inoltre le eventuali spese insolte nel biennio precedente alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

Valore Lotto unico:

Descrizione	€
Valore complessivo	131.400
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	6.570
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	0
Eventuali spese condominiali insolute nel biennio	3.686
Totale prezzo base d'asta	121.144

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni: libero € 121.144

arrotondato a € **121.000**

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni: occupato non ricorre il caso

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 , nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito , essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

La sottoscitta Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di inviarne copia al Debitore a mezzo e-mail, al Creditore precedente a mezzo e-mail e al Custode giudiziario a mezzo e-mail .

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.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi

Milano, 22 settembre 2025

Arch. Maria Luisa Marzorati

ALLEGATI

1. Atto di Provenienza
2. Visura catastale dell'appartamento
3. Estratto di mappa, scala 1:1.000
4. Planimetria catastale dell'appartamento, scala 1: 200
5. Ispezione ipotecaria dell'immobile
6. Spese condominiali
7. Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo
8. Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
9. Copia Privacy della Perizia