

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Allegato 9 – Copia privacy Lotto 1

R.G. 275/2024

Giudice delle esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Cesano Boscone (MI) via delle Betulle 11



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cesano Boscone (MI) via delle Betulle 11

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 33, subalterno 24

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla sig.ra .

Contratti di locazione in essere

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. 2 di Milano, allo stato attuale non risultano registrati contratti in essere.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 96.000,00

da occupato: € 81.600,00



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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere Giardino a Cesano Boscone (MI), comune posto a sud-ovest della città di Milano, in aderenza al comune di Corsico.

Fascia/zona: periferica.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: Strutture sanitarie (Ospedale San Carlo) (ottimo), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (buono); edifici di culto (ottimo); centri sportivi (ottimo); servizi di prima necessità (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 321-322-326 (autobus) entro 200 m.; MM1 Bisceglie a circa 3 Km.; Stazione Ferroviaria di Cesano Boscone a circa 2 km..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità del raccordo tangenziale A50 uscita Corsico.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 3).

Edificio di 7 piani fuori terra e uno interrato costruito anteriormente al 01 settembre 1967, con il piano terra porticato a destinazione commerciale.

- struttura: in c.a.; copertura a doppia falda.
- facciate: rivestite in mattoni a vista; balconi con parapetti in ferro;
- accesso principale su strada: portoncino in alluminio e vetro con apertura automatizzata;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 3).

Corpo A.

Appartamento di tre locali oltre servizi e balconi posto al piano primo con cantina pertinenziale al piano interrato.

Appartamento.

- esposizione: doppia a sud e ad est;
- pareti e plafoni: normalmente tinteggiate; in piastrelle ceramiche tinteggiate nel bagno fino ad un'altezza di circa 1,50 m.; presenza di infiltrazioni ancora in essere sul plafone del bagno;
- pavimenti: in marmette; in ceramica tipo gres nelle camere, in cucina ed in bagno; in ceramica sui balconi;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera doppia; avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza rivestito in legno;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;



e , nascente da atto del notaio di
del 28/06/2011.

4.2 Precedenti proprietari.

Corpo A

Precedentemente i beni erano di proprietà di:

- Ante ventennio al 01/08/2008:
 , piena proprietà per la quota di 1/2
 , piena proprietà per la quota di 1/2

in forza di atto di compravendita a cura del notaio di Milano (MI), in data 12/12/1988, rep. n. , trascritto a Milano in data 23/12/1988 ai numeri .

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)

Corpo A

Dalla Certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa , notaio in
 alla data del 02/04/2024, implementata dall'acquisizione del Titolo di
provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione
telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco
sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 6) alla data del
03/10/2024 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, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di
abitazione del coniuge superstite ecc.:
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
Nessuna

Per quanto è stato possibile visionare.

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

– **Iscrizioni.**

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario a cura del notaio
di in data 06/07/2012, numero di repertorio , trascritto a
Milano 2 in data 16/07/2012, ai numeri , a carico di (debitore
ipotecario) per la quota di 1/9 del diritto di piena proprietà, a carico di (terzo
datore di ipoteca) per la quota di 6/9 del diritto di piena proprietà, a carico di
(terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/9 del diritto di piena proprietà, a carico
di (terzo datore di ipoteca) per la quota di 1/9 del diritto di piena proprietà, in
favore di .

- Annotazione ad iscrizione derivante da surrogazione del 30/05/2016 a cura del notaio
di , trascritta a Milano 2 in data 07/06/2016, ai nn. .

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza, in data
24/09/2019, numero di repertorio , trascritto a Milano 1 in data 04/11/2019, ai numeri
 , a carico di per la quota di 1/9 del diritto di piena
proprietà, in favore di

– **Pignoramenti.**



Pignoramento del 23/03/2024 numero di repertorio _____, trascritto a Milano 2 in data 02/04/2024, ai numeri _____, a carico di _____ per la quota di 1/9 del diritto di piena proprietà, a carico di _____ per la quota di 6/9 del diritto di piena proprietà, _____ per la quota di 1/9 del diritto di piena proprietà, a carico di _____ per la quota di 1/9 del diritto di piena proprietà, in favore di _____

– **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato dallo _____ con sede in _____ – _____, che si è rifiutato di inoltrare per iscritto le informazioni richieste dalla sottoscritta, dando unicamente dei riferimenti orali indicativi al telefono.

I dati riportati sono stati ricavati dai documenti relativi al verbale dell'ultima assemblea del 28/06/2024, fornita dalle debentrici esegutate (Allegato 7):

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 7,43

6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2023/2024, e che le somme possono essere state arrotondate.

– Spese annue di gestione immobile:

· gestione 2023/24 € 2.500 circa

– Eventuali spese straordinarie già deliberate:

L'amministratore ha riferito telefonicamente che nel 2023 un evento calamitoso ha causato danni al tetto: su una spesa di circa € 120.000, solo € 80.000 circa sono stati coperti dall'assicurazione condominiale. Il debito residuo sarà calcolato dopo la chiusura dell'anno al 31/12, e conseguentemente ripartito sui condomini.

– Spese condominiali non pagate alla data della perizia:

– Dato non disponibile.

– Cause in corso:

L'amministratore riferisce telefonicamente in merito alla presenza di altri appartamenti del complesso oggetto di asta giudiziaria. Inoltre, sempre in relazione all'evento calamitoso, segnala cause aperte verso il condominio da condomini che hanno subito danni alle loro proprietà e che non sono stati riconosciuti dall'assicurazione condominiale, o i cui risarcimenti sono stati considerati non soddisfacenti.

– Regolamento condominiale non trasmesso.

– Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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.

Dato non trasmesso.



6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Non accessibile (l'entrata dell'ascensore condominiale non presenta misure adeguate).

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione dell'edificio è iniziata anteriormente al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cesano Boscone in zona denominata "Nuclei di antica formazione" (artt. 18-22 NTA), oltre ad essere parzialmente ricompreso nelle "aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile" (D. Lgs. 152/06 e D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693), e nelle aree soggette a vincolo idrogeologico con zona di rispetto pozzi – 200 m.; la sensibilità paesaggistica è alta.

L'intero territorio comunale è definito come area soggetta ad approfondimenti di 2° livello in fase di pianificazione per qualsiasi categoria di edifici; fattibilità geologica con modeste limitazioni

Per quanto visionato.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cesano Boscone (Allegato 8)

Il Comune di Cesano Boscone, a seguito della richiesta di accesso atti inoltrata dalla sottoscritta, ha trasmesso una lettera di irreperibilità relativa agli atti richiesti.

7.2 Conformità edilizia.

Non essendo state reperite le pratiche edilizie, lo stato di confronto può essere effettuato unicamente con le piante catastali originarie.

E' stato eliminato il serramento interno relativo al locale soggiorno, eliminando di fatto il disimpegno chiuso che collega anche al bagno, in contrasto con le normative vigenti. Va ripristinato, pertanto in questa sede non se ne dichiara la conformità.

L'immobile risulta sanabile con l'ausilio di un tecnico che presenti idonea pratica in sanatoria i cui costi indicativamente, incluse le opere di ripristino del disimpegno, sarebbero i seguenti:

Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 100,00 circa

Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Opere da eseguirsi: € 1.000,00 circa

Oneri Totali: € 3.600,00 circa

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti, nonché i costi di bonifica dei luoghi ritenuti insalubri per la copiosa ed estesa presenza di muffe, non quantificabili in questa sede per l'impossibilità di condurre indagini invasive.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, lo stato dei luoghi non corrisponde alla pianta catastale, per quanto già esplicitato nel paragrafo precedente.

Lo stato da ripristinare sarebbe quello corrispondente all'ultima pianta catastale presente in atti.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- ricalcolo della consistenza esposta in visura;



L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

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 e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento	79,00	100%	79,00
balcone	6,50	25%	1,62
cantina	4,00	20%	0,8
	89,50		81,42
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

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

Fonti:

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2024 – zona D1 – Cesano Boscone – periferica – Tangenziale/Tessera
 - quotazioni da Euro 1.350 a Euro 1.500 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato normale
- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2024 – zona D2 – Corsico – periferica – Giorgella/Vigevanese/Tangenziale
 - quotazioni da Euro 1.450 a Euro 1.750 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato normale
- Requot
Periodo: 2024, Cesano Boscone – zona periferica
 - valore di compravendita prezzo min. € 1.125/ prezzo max. € 1.295 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare



Periodo: 2024, Cesano Boscone – zona periferica

valore di compravendita prezzo min. € 1.355 / prezzo max. € 1.472 (Euro/mq)

- Immobiliare.it
Periodo: 2024, Cesano Boscone – zona periferica
 - valore di compravendita prezzo min. € 1.730/ prezzo max. € 2.605 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Annunci immobiliari:
quotazioni di vendita prezzo min. € 1.600/ prezzo max. € 2.260 (Euro/mq) (immobili in zona)
- Aste giudiziarie
(immobili nella stessa zona)
valore di compravendita prezzo min. € 1.450/ prezzo max. € 1.700 (Euro/mq)

9.2 Valutazione Lotto 1

<u>destinazione</u>	<u>Categoria catastale</u>	<u>Superficie omogeneizzata</u>	<u>Valore mq (Euro)</u>	<u>Valore complessivo (Euro)</u>
Appartamento	A3	81,50	1.350,00	110.025,00
		Valore complessivo dell'intero	TOTALE	<u>110.025,00</u>

9.3 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.

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	110.025,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	5.501,25
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	3.600,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	5.000,00
<u>Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u></u>	96.000,00
<u>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u></u>	81.600,00

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 DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11 CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si rimanda alle irregolarità edilizie/catastali.

Il sottoscritto architetto _____ 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC o raccomandata.

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.

Milano 21/12/2024

l'esperto nominato,

12 ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Rilievo fotografico esterno ed interno.
4. Verifica contratti di locazione.
5. Atto di provenienza.
6. Ispezioni ipotecarie.
7. Spese condominiali.
8. Pratiche edilizie reperite.

