

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 352/2023**

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Flaviana Boniolo**

### **RELAZIONE DI STIMA.**

Lotto unico, autorimessa in via dei Caduti s.n.c. ad Assago.



Vista dell'autorimessa oggetto di valutazione tra le altre. Sul fondo l'accesso da via dei Caduti.

## 0. RIEPILOGO SINTETICO

---

### **Dati catastali**

#### **Corpo A**

Bene in Assago (MI), via dei Caduti s.n.c.

Categoria C6 (scuderie, stalle, autorimesse e rimesse privati), classe 3, totale 14 mq, rendita catastale 42,66 Euro.

Dati catastali: **F. 8, P.555, S. 746**; piano terra.

### **Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo, libera al fine della procedura e moderatamente ingombra di cose.

### **Contratti di locazione in essere.**

Nessuno

### **Comproprietari.**

Nessuno.

**Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 14.000**

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione del bene, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso ai beni è avvenuto in presenza della proprietaria.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

## LOTTO 1.

**Autorimessa (proprietà superficiataria).**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

---

#### Corpo A

#### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Assago (MI) via dei Caduti s.n.c., unità ad uso autorimessa al piano terra.

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

- ... .., nat... a ... (...) il ... .., C.f. ... .., residente a ... (...) in ..., per il diritto della proprietà superficiataria<sup>1</sup> per la quota intera,
- Comproprietari, nessuno.

#### 1.3 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione:

... .., nat... a ... (...) il ... .., C.f. ... .., residente a ... (...) in ....

Dati identificativi: **Foglio 8, Particella 555, Subalterno 746**

Categoria C6 (scuderie, stalle, autorimesse e rimesse privati), classe 3, totale 14 mq, rendita catastale 42,66 Euro.

Indirizzo: Assago (MI), via dei Caduti s.n.c.

(Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato H)*, *Visura storica per immobile (Allegato E)*).

#### 1.4 Coerenze.

- Piano terreno, da Nord in senso orario: a Nord, altra autorimessa; a Est, altra autorimessa, a Sud altra autorimessa, a Ovest, cortile comune/corsello da cui si accede.

#### 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

### 2. DESCRIZIONE DEI BENI.

---

#### Corpo A

#### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

L'unità si trova nel Comune di Assago (MI), comune della città Metropolitana di Milano.

Si tratta di un comune lombardo con circa 8.500 abitanti situato nell'*hinterland* milanese, tra il Naviglio Grande e quello Pavese. Il territorio comunale confina con quello di Milano, all'incrocio fra la tangenziale e l'asse dell'autostrada A7 per Pavia e Genova ed è collegato a Milano anche attraverso la metropolitana; Milanofiori è il primo centro direzionale periferico della Lombardia; ad Assago si trova anche il Forum.

Fascia/zona: zona periferica

Destinazioni prevalenti: residenziale

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: abitazioni di tipo civile.

---

<sup>1</sup> Proprietà soltanto di quello che c'è sopra il suolo, mentre invece il sottosuolo è di proprietà di un'altra persona.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni genere e grado, supermercati, ampie zone verdi (campi coltivati e aree a parco del Parco Agricolo Sud Milano) e centri sportivi anche a servizio della città di Milano.

Principali collegamenti

Autostrada A7, tangenziale di Milano e metropolitana linea verde con fermata Assago a circa 200 metri; davanti all'ingresso ai fabbricati è presente la fermata delle linee urbane 321, 352 e 353. A circa 200 metri è presente una colonnina di ricarica elettrica.

## **2.2 Breve descrizione della zona.**

Il contesto in cui si trova l'unità oggetto di valutazione è un condominio che a sua volta fa parte di un supercondominio e che è stato costruito all'interno di una di una più ampia lottizzazione che annovera 12 corpi di fabbrica.

L'unità fa parte del quartiere residenziale "La Grande" ed "Il Molino" con accesso da via dei Caduti tra il civico 11 e il civico 13; rientra nel **lotto 7 - Isola 8.**

## **2.3 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A).**

Le autorimesse sono situate tra i diversi condomini e sono raggiungibili dall'interno degli stessi, attraverso spazi aperti e verdi che prevedono anche alcuni servizi tipo portineria, piscina, campi da gioco e tennis, oppure direttamente dall'esterno attraverso un cancello che si apre sulla strada.

Le autorimesse sono realizzate in maniera molto semplice, fuori terra, organizzate in lunghe stecche separate dai fabbricati residenziali.

In sintesi,

- struttura: in calcestruzzo armato, con divisioni tra le diverse autorimesse in blocchi svizzeri senza intonaco, pavimentazione in klinker e copertura in lastre di calcestruzzo prefabbricate con soprastante guaina impermeabilizzante.
- facciata: finitura a intonaco tinteggiata
- Serramenti di facciata: tipo serrande in metallo verniciato con apertura manuale.
- accesso carrabile al fabbricato delle autorimesse (all'interno del quale si trova quella oggetto di valutazione) dalla strada attraverso un cancelletto in ferro verniciato posto al fondo della via dei Caduti;
- accesso pedonale, attraverso il giardino condominiale.
- pavimentazione delle parti comuni (corte) in ghiaia o asfalto o masselli autobloccanti.
- impianti elettrico del gas, di riscaldamento condominiali.

Condizioni generali del fabbricato delle autorimesse: discrete.

## **2.4 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).**

### **Corpo A.**

In sintesi,

- struttura: in calcestruzzo armato, con divisioni tra le diverse autorimesse in blocchi svizzeri senza intonaco, pavimentazione in klinker e copertura in lastre di calcestruzzo prefabbricate con soprastante guaina impermeabilizzante.
- facciata: finitura a intonaco tinteggiata
- Serramenti di facciata: tipo serrande in metallo verniciato con apertura manuale.
- impianto elettrico: a vista, verosimilmente a norma;

L'autorimessa viene indicata all'interno del condominio con il numero 146. L'altezza interna rilevata è 245, la larghezza è pari a 2,50 cm e la lunghezza 5,40 cm (tipologia 1, secondo il progetto comunale); le condizioni generali dell'autorimessa, sono discrete.

## **2.5 Certificazione energetica.**

La certificazione energetica non è necessaria.

**2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.**

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

**2.7 Certificazioni di idoneità statica.**

La certificazione di idoneità statica per i fabbricati ad autorimessa è mancante anche nei documenti facenti parte del fascicolo edilizio ricevuto.

**3. STATO OCCUPATIVO.**

---

**3.1 Detenzione del bene.**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18.10.2023, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è constatato che l'autorimessa è moderatamente ingombra di cose (*Rilievo fotografico Allegato A*).

**3.2 Esistenza di contratti di locazione.**

Secondo quanto comunicato dalla proprietaria (e come richiesto di verificare alla Agenzia delle Entrate che non ha ad oggi risposto), non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente la proprietaria quale *dante causam* (**Allegato B**).

**4. PROVENIENZA (Allegato D).**

---

**4.1 Attuale proprietaria dal 9.12.2003.**

... .., nat... a ... (...) il ... .., C.f. ... .., residente a ... (...) in ..., per il diritto della proprietà superficiaria, per la quota intera.

**4.2 Precedenti proprietari.**

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

Fino al 27.11.2003

- ... .., nat... il ... .. a ..., C.f. ... .., e
- ... .., nat... a ... (...) il ... .., C.f. ... .., residente a ... (...) in ..., per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno.

Dopo il 27.11.2003 e fino ad oggi

- ... .., nat... a ... (...) il ... .., C.f. ... .., residente a ... (...) in ..., in forza di atto di compravendita stipulato dal notaio Mattia D'Amato in data 27.11.2003 numeri di repertorio 8.119/2.120, trascritto a Milano 2 il 12.12.2003 ai numeri 179.368/105.335 (**Allegato H**)

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

---

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 22.05.2023 a firma del notaio in Novara, Fabio Auteri, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza* (**Allegati H**) e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico - **Allegati D**) + estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

**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,  
Salvo il vincolo di pertinenzialità citato nelle Licenze edilizie ma non nell'atto di provenienza, nessuno.
- Eventuali note.  
Salvo che il diritto riguarda la sola proprietà superficiaria, nessuna

**5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (iscrizioni).****Pignoramenti.**

- Pignoramento trascritto a Milano 2 il 23.2.2010 ai numeri 22.616/13.956 a favore di ... .., nat... il ... ..a ..., C.f. ... .., per il diritto proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo).
- Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 22.9.2021 ai numeri 132.438/90.011 a favore del ..., con sede in ..., C.f. ..., per il diritto di proprietà superficiaria; il pignoramento è stato notificato il 13.04.2023
- Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 in data 13.12.2022 ai numeri 175.906/35.258 a favore di ... .., nat... il ... .. a ..., C.f. ... .., per il diritto di proprietà superficiaria.
- **Altre trascrizioni.**  
Nessuna.

**5.3 Eventuali note/osservazioni**

L'unità oggetto di valutazione, pignorata separatamente da altre unità e in mancanza di dichiarazione di pertinenzialità nell'atto di provenienza, viene considerata autonoma per la vendita, sebbene, nella documentazione edilizia, si facesse riferimento ad un vincolo di pertinenzialità.

**6. CONDOMINIO/SUPERCONDOMINIO.**

L'unità oggetto di valutazione, fa parte di un supercondominio e di un condominio.

Il condominio è amministrato dallo studio De Bellis che il 23.01.2024 riferisce che:

- a. Spese annue di gestione dell'immobile:
  - Condominio: Euro 131,85;
  - Supercondominio: Euro 57,94.
- b. Arretrati della proprietà degli ultimi due anni:
  - Condominio: Euro 1.688,48;
  - Supercondominio: Euro 2.106,73.
- c. Arretrati complessivi ad oggi:
  - Condominio: Euro 1.820,34;
  - Supercondominio: Euro 2.166,67.
- d. Non sono state deliberate eventuali spese straordinarie di gestione dell'immobile.
- e. Non ci sono cause in corso tra i proprietari e il condominio.

**6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.**

Il condominio condivide con altri condomini appartenenti alla stessa lottizzazione gli arredi e i campi sportivi e la piscina (vedi Regolamento di condominio **Allegato H**)

**6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.**

Il fabbricato delle autorimesse è accessibile a soggetti diversamente abili in quanto si trova a piano terra; tuttavia, l'autorimessa, date le sue ridotte dimensioni non fruibile autonomamente dalle persone con ridotta o diversa mobilità.

**7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE PER TUTTI GLI IMMOBILI.**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo del 01.09.1967, a partire dai primi anni Settanta fino agli inizi degli anni Novanta.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali. All'atto di acquisizione (2003) veniva dichiarata la conformità edilizia ed urbanistica.

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati F).**

Le pratiche edilizie fanno riferimento alla lottizzazione nel suo complesso.

In particolare, la Concessione edilizia cui fa riferimento il box oggetto di valutazione è la 75/993 rilasciata dal comune di Assago in data 27.12.1993 (Prot. 75/993). L'autorimessa sembra appartenere alla tipologia 1.

All'atto di acquisto, la proprietaria venditrice dichiarava che le opere di costruzione sono state realizzate in conformità alla sopracitata Concessione edilizia e che dopo l'ultimazione dei lavori non sono state apportate modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi.

## 7.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche e a quelle dell'epoca della sua costruzione.

## 7.3 Conformità edilizia.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava conforme, sebbene, rispetto alla tavola delle tipologie, abbia misure interne leggermente diverse.

## 7.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'autorimessa risultava conforme alla planimetria catastale, (Allegato C).

# 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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.

### Lotto unico

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
autorimessa			13,51	100%	13,51
	<b>0,00</b>				<b>13,51</b>

# 9. STIMA

## 9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considera **il migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di autorimessa.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, le destinazioni d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si è rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2022 – zona periferica che dà quotazioni **da Euro/mq 900 a Euro/mq 1.200** per autorimesse in stato di conservazione normale.
- TeMa Milano, periodo: 1° semestre 2023, provincia, Settore Sud, valori **da Euro 17.000 a Euro 22.000 (per la piena proprietà)**.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nello specifico segmento immobiliare si riscontrano altri immobili comparabili (nella stessa situazione di diritto), il cui prezzo di vendita si aggira sui 18.000

## 9.2 Valutazione.

### Lotto unico

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
autorimessa	C6	<b>13,51</b>		
		<b>13,51</b>	1.400,00	<b>18.910,00</b>

## 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 in questa relazione.

<b>Valore stimato se libero</b>	<b>18.910,08</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	945,50
Spese per dare la conformità edilizia catastale	500,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio scadute	3.795,21
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	13.669,37
arrotondato, considerando la proprietà superficiaria a tempo indeterminato e senza canone analoga nel valore alla piena proprietà; la pertinenzialità non viene considerata per le ragioni addotte in relazione.	<b>14.000,00</b>

Nota bene. Si tratta di un 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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

---

*Da omettere qualora l'immobile non sia locato*

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

---

*Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato*

## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

---

*Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura*

- Il fabbricato non è stato costruito con l'utilizzo di fondi pubblici.
- Si tratta della proprietà superficiaria apparentemente a tempo indeterminato e senza canone il cui valore viene considerato pari a quello della piena proprietà.
- Il vincolo di pertinenzialità citato nella convenzione allegata alla lottizzazione non viene considerato nella ipotesi di vendita che è autonoma ed indipendente da alte unità.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 23 gennaio 2024

L'esperto nominato,

## 13. ALLEGATI

---

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Planimetria catastale.
- D. Ispezioni ipotecarie.
- E. Visura storica per immobile.
- F. Atti di fabbrica
- G. Atto di provenienza.
- H. Regolamento di condominio