

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 942/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa S. VAGHI**

### **INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Cesano Boscone, via Don Minzoni n.8



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](mailto:iarossi.7683@oamilano.it)

## PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 18 marzo 2025, si è potuto appurare che lo stabile è parte del supercondominio "Tessera", tale per cui il G.E. ha chiesto di dover provvedere con la presente Integrazione, ad aggiornare l'elaborato peritale.

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Cesano Boscone, via Don Minzoni n.8

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 18 particella 20 subalterno 19

via Don Minzoni n.8, piano 4-7

### Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo si è potuto appurare, di concerto con il Custode Giudiziale nominato, che l'immobile è occupato dall'esecutato [REDACTED].

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 172.000,00 (centosettantaduemila euro)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Cesano Boscone via Don Minzoni n.8, **appartamento** al piano quarto, composto da due locali, cucina e bagno, oltre a vano soffitta al piano settimo.

### Quote e tipologia del diritto pignorato

- Intestato:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 1.1. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cesano Boscone come segue:

- Intestato:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

dati identificativi: **foglio 18 particella 20 subalterno 19**

dati classamento: z.c. , cat. A/3, classe 3, cons. 4 vani, Sup. cat. 76 mq. rend. € 371,85

Indirizzo: Don Minzoni n.8, piano 4-7 (all. 1).

Dati derivanti da: scheda n. 14483 del 23.12.1970 (all. 2).

### 1.2. Coerenze (da nord in senso orario)

Appartamento: cortile comune, altre proprietà su due lati e vano scala comune.

Soffitta: altra proprietà, cortile comune e corridoio comune.

## 2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 3)

In Comune di Cesano Boscone

Fascia/zona: quartiere Tessera, prospiciente nuova Vigevanese

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili e zona commerciale.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria; vicinanze asse commerciale Nuova Vigevanese.

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie e secondarie.

Collegamento alla rete mobile: a circa 1 Km ingresso Tangenziale ovest e servizio bus.

## **2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 4)**

Edificio di otto piani fuori terra, di cui piano terra, su un lato (in cui sono localizzate attività commerciali) ribassato rispetto al piano stradale; nell'altro lato sono localizzati i portoni di accesso ai vani scala che disimpegnano le abitazioni ai piani.

- struttura: cemento armato con tamponamenti in laterizio
- facciate: rivestimento piastrelle di Klinker e intonaco;
- accesso ai vani scale: portoni in alluminio e specchiature in vetro;
- atrio e scala interna: pavimento e rampe parallele con rivestimento in granigliato;
- ascensore: sì;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

## **2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 5)**

Il bene è composto da tre locali, cucina, ripostiglio, bagno e balcone, oltre a vano cantina al piano interrato.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: perlopiù piastrelle di grés;
- infissi esterni: 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 impianto radiante a pavimento;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo su mobile in legno, tazza, bidet e vasca angolare con doccia;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

## **2.4. Certificazioni energetiche:**

Da indagine presso il CENED risultava una certificazione energetica n° 1507400016712 scaduta il 13.2.2022.

## **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.

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo si è potuto appurare, di concerto con il Custode Giudiziale nominato, che l'immobile è occupato dall'esecutato [REDACTED].

## 4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la relazione ipotrascrizionale in atti redatta dal Notaio Raffaella Ferretti, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all.6), da cui è emerso quanto segue:

### 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] hanno acquistato il bene esecutato, dal [REDACTED] con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 51771/35284 part. del 22.5.2012 (all. 7)

### 4.2. Precedenti proprietari

A loro volta, [REDACTED], avevano acquistato il bene esecutato, dal [REDACTED] con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 75987/51582 part. del 27.7.2000.

Non esistono 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**

-ipoteca di per € 280.000 a favore di Credito Emiliano s.p.a. contro [REDACTED] iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 51777/8579 part. del 22.5.2012.

- **Pignoramenti**

- a favore di Condominio di via Don Minzoni 8/10 Cesano Boscone contro [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 1290/977 part. del 3.1.2018 / nrge 2652/2017 estinta nel 2018).

- a favore di Credito Emiliano s.p.a. contro [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 124236/88069 part. del 25.9.2024.

## 6 CONDOMINIO

Il bene è parte del condominio di via Manzoni n°8 così del supercondominio "Tessera", ambedue amministrati dalla Segeco s.r.l.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da comunicazione dell'Amministrazione del condominio, le spese medie annue del condominio di via Manzoni n°8, sono pari a circa € 2.600

circa (vedasi all.8). Altresì, per quanto riguarda il supercondominio "Tessera", le spese medie annue sono pari a € 500.

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

Dalla medesima comunicazione all.8, risultano spese insolute nel biennio, pari a € 4.620,57; mentre per quanto riguarda la comunicazione all.9, relativa al supercondominio, risultano spese insolute nel biennio, pari a € 890,23.

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 precedente al 1° settembre 1967.

### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

Dall'accesso eseguito presso l'ufficio tecnico 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 Nulla Osta per esecuzione di opere edili n° 1151/67 del 8.2.1968 e che è stata rilasciata Abitabilità in data 24.4.1971 (vedasi all. 10).

### **7.2 Conformità edilizia:**

Nel corso del sopralluogo, si è potuto accertare piccole difformità distributive, che, l'ipotetico acquirente, a titolo cautelativo, dovrà provvedere a presentare, previo parere del competente ufficio tecnico comunale, "Accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 32 comma 2 della legge 380 del 2001 (e successive modifiche), oltre al pagamento di € 1.075 a titolo oblativo; ai predetti costi dovranno essere aggiunte le spese tecniche per la presentazione dell'istanza comunale pari a € 2.500.

### **7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'immobile presenta piccole difformità distributive rispetto a quanto indicato nella scheda n. 14483 del 23.12.1970 (all. 2), che richiederà, da parte dell'ipotetico acquirente, la presentazione di un DOCFA per variazione catastale, i cui costi sono stimabili in circa € 400.

## **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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	69,75	100%	69,75
Soffitta	Sup. lorda di pavimento	3,35	25%	0,85
<b>Totale</b>				<b>70,60</b>

## **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.

Al predetto valore dovrà essere detratto il valore delle spese insolute globali (€ 4.620,57 + € 890,23 = € 5.501,08), come da comunicazioni dell'Amministratore del Condominio (all.8 e 9) e i costi di regolarizzazione edilizia (€ 3.575) e catastale (€400).

## 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 2024 – 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 2° 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

70,60 mq x 2.700 €/mq = € 190.620,00

### Adegamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.	- € 9.561,00
- Spese regolarizzazione edilizia	- € 3.575,00
- Spese regolarizzazione catastale	- € 400,00
- Spese insolute	- € 5.501,08

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero: € 171.582,92

**Arrotondato a € 172.000,00 (centoseffantaduemila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato.**

\* \* \* \*

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, 24.3.2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Domenico Iarossi**

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg. 18; mapp. 20 sub. 9;
- 2- Scheda catastale n. n. 14483 del 23.12.1970;
- 3- Foto aeree;
- 4- Allegati fotografici fabbricato;
- 5- Allegati fotografici appartamento con solaio;
- 6- Visura ipotecaria;
- 7- Atto provenienza;
- 8- Comunicazione Amministrazione Condominio;
- 9- Comunicazione Amministrazione Supercondominio;
- 10- Titolo Edilizio;
- 11- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").