

**Tribunale di Milano**  
**III Sez. Civile – Esecuzioni Immobiliari**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

**RGE 586/2022**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE  
LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CON CANTINA + BOX  
Unità immobiliari in: MILANO  
via Cascina Bianca n. 8 piano: T-S1



# LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina + box)

beni in: **MILANO (MI)**

via Cascina Bianca n. 8 piano: T-S1

## DATI SINTETICI

### Dati Catastali

#### Corpo A (appartamento + cantina)

Bene in Milano (MI) via S Cascina Bianca n. 8 piano: T-S1

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **597**, particella **46**, subalterno **21**

#### Corpo B (box)

Bene in Milano (MI) via S Cascina Bianca n. 8 piano: S1

Categoria: **C6** [Box]

Dati Catastali: foglio **597**, particella **46**, subalterno **208**

### Stato occupativo

Corpo **A**: occupato dagli esecutati

Corpo **B**: occupato dagli esecutati

### Contratti di locazione in essere

No

### Comproprietari

Nessuno

### Conformità edilizia

Si

### Conformità catastale

Si

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 241.000,00

da occupato: € 205.000,00

### NOTE/OSSERVAZIONI:

Si segnala che nella Nota di Trascrizione del pignoramento è ancora presente il vecchio toponimo.

# LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina + box)

beni in: **MILANO (MI)**  
via Cascina Bianca n. 8 piano: T-S1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Milano via Cascina Bianca n. 8

#### **CORPO A** (appartamento)

appartamento ad uso abitazione sito al piano terreno composto da tre locali più servizi con annesso vano di cantina al piano sotterraneo.

#### **CORPO B** (box)

autorimessa privata al piano sotterraneo.

### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Proprietà per **1/2 ciascuno di piena proprietà superficiaria**



### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. 1)

Proprietà per **1/2 ciascuno di piena proprietà superficiaria**



dati identificativi:

#### **Corpo A** (appartamento + cantina)

Bene in Milano (MI) via S Cascina Bianca n. 8 piano: T-S1

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **597**, particella **46**, subalterno **21**

#### **Corpo B** (box)

Bene in Milano (MI) via S Cascina Bianca n. 8 piano: S1

Categoria: **C6** [Box]

Dati Catastali: foglio **597**, particella **46**, subalterno **208**

### 1.4. Coerenze

A partire da Nord e proseguendo in senso orario come risultante dalla scheda catastale e come meglio in fatto

#### **CORPO A**

(appartamento)

altra unità immobiliare; cortile comune; vano scale e altro appartamento; cortile

comune;

(cantina)

Locale contatori e atrio; altra cantina; corridoio comune; altra cantina.

**CORPO B** (box)

altri box per tre lati; cortile comune.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: linee 71-74

Principali collegamenti viabilistici: a circa 1,2 Km imbocco A7.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

In Comune di Milano via Cascina Bianca n. 8, nel fabbricato di 9 piani fuori terra oltre a 3 piani interrati adibiti a cantine e box,

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in piastrelle di clinker;
- accesso pedonale: cancello nella recinzione su strada indi cortile comune ed infine portone di accesso allo stabile in metallo e vetri;
- scale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- accesso carrabile al box: cancello motorizzato prospiciente la via.
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

**CORPO A**

Appartamento: sito al piano terreno (rialzato) composto da soggiorno, due camera, cucina, due bagni e due balconi, con annesso vano di cantina al piano S1;

- esposizione: doppia;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: in legno tamburato laccato;
- pareti: tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina fino h porte;
- pavimenti: in ceramica o in parquet in funzione delle stanze;

- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo a termosifoni dotati di termovalvole, alimentati da caldaietta murale a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta di cui sopra;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia o vasca;
- impianto di condizionamento: presenti alcuni split e gruppo motocondensante;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- condizioni generali: ottime.

Cantina: sita al terzo piano interrato

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e plafone: non tinteggiati;
- punto luce: presente.
- Finestratura: no
- condizioni generali: ottime.

### **CORPO B**

Autorimessa: sita al piano primo interrato

- porta d'accesso: basculante, in lamiera preverniciata ad apertura manuale;
- pavimento: in piastrelle battuto di cemento con finitura al quarzo;
- pareti e plafone: non tinteggiati;
- punto luce presente;
- condizioni generali: ottime.

## **3. STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione del bene:**

Al sopralluogo i beni sono stati mostrati allo scrivente dall'esecutata che ha dichiarato di occuparli con la propria famiglia.

### **3.2. Esistenza contratti di locazione:**

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome degli esecutati quali danti causa dei beni oggetto della presente relazione **(all. 3)**.

## **4. PROVENIENZA**

Dalla certificazione notarile in atti **(all. 4)** a firma del Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA) che fa stato fino al 27/06/2022 si evince:

- Agli esecutati [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà superficaria [REDACTED] dei beni ciascuno degli immobili Milano Foglio 597 Particella 46 Sub. 21 Particella 46 Sub. 208 è pervenuta per atto di compravendita del 06/03/2001 Numero di repertorio 185061 Notaio QUAGGIA LUCIANO (**all. 5**) sede MILANO trascritto il 12/03/2001 nn. 13337/9686 da potere di [REDACTED].

Gli immobili in oggetto appartengono al fabbricato che fa parte del complesso immobiliare eretto sull'area concessa in diritto di superficie per la durata di anni novanta, a partire dal 14/10/1986.

- A [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà superficaria ciascuno degli immobili Milano Foglio 597 Particella 46 Sub. 21 Particella 46 Sub. 208 è pervenuta per atto di assegnazione in proprietà superficaria del 14/10/1986 Numero di repertorio 121510 Notaio PAOLO DE CARLI Sede MILANO trascritto l'1/11/1986 nn. 44792/32524 da potere di [REDACTED].

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti (**all. 4**) a firma del Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA) che fa stato fino al 27/06/2022 si evince:

- **ISCRIZIONE NN. 20656/4428 del 13/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/03/2010 Numero di repertorio 199191/38907 Notaio DONEGANA PIER LUIGI Sede OGGIONO (LC)

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

capitale € 155.536,00 Totale €312 000,00 Durata 25 anni

Grava su Milano Foglio 597 Particella 46 Sub. 21 Particella 46 Sub. 208

- **TRASCRIZIONE NN. 68348/47724 del 11/08/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/07/2022 Numero di repertorio 11915 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Sede MILANO

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Grava su Milano Foglio 597 Particella 46 Sub. 21 Particella 46 Sub. 208

- **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**

Tramite banca dati SISTER di Ag. Entrate lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati (**all. 6**) non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopra citati.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio [REDACTED] che interpellato in merito all'eventuale stato debitorio degli esecutati nei confronti del condominio, al momento della stesura della presente relazione, non ha ancora fornito risposta (**all. 7**).

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena giungerà tale risposta.

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.

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

nessuna

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

Si

### 6.3. Certificazioni energetiche

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

### 6.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'accesso agli atti edilizi effettuato dallo scrivente presso i competenti uffici del Comune di Milano, si allegano (**all. 8**).

- Concessione Edilizia N. 205 del 23/06/1982 Atti 130701/26739/81
- Variante del 31/10/1985 Atti 139654/29311/85
- Attestazione di ultimazione lavori del 31/12/1985 PG 63611
- Tavole grafiche

### 7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo i beni risultavano conformi ai progetti concessionati.

### 7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo i beni risultavano conformi alle schede catastali del 12/12/1985.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione corpo "A"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	m <sup>2</sup>	87,5	100%	87,5
balconi	m <sup>2</sup>	8,0	30%	2,4
cantina	m <sup>2</sup>	5,1	25%	1,3
		<b>100,6</b>		<b>91,2</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> commerciali

destinazione corpo "B"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
box	m <sup>2</sup>	15,8	100%	15,8
		<b>15,8</b>		<b>15,8</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto 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 dei beni 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.

### 9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1



- Uffici del registro di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

### 9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Abitazioni economiche: valore mercato prezzo min. 2.350,00 / prezzo max. 2.800,00 (€/mq)

BOX: valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.850,00 (Euro/mq)

### 9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/3	91,2	€ 2.500,00	€ 228.000,00
				<b>€ 228.000,00</b>

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C/6	15,8	€ 1.650,00	€ 26.070,00
				<b>€ 26.070,00</b>

### 9.5. 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.

- valore LOTTO (corpi A+B) € 254.070,00
- riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi **-€ 12.703,50**
- regolarizzazioni edilizie/catastali € 0,00
- debiti condominiali n.n.

valore LOTTO al netto delle decurtazioni **€ 241.366,50**

### 9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

<b>APPARTAMENTO CON CANTINA+BOX MILANO (MI) via Cascina Bianca n. 8 PT-S1 + S1 foglio 597 particella 46 subalterni 21 e 208</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 241.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 205.000,00
<p><b>N.B.:</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, <b>valutati a corpo e non a misura</b>, 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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendo di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

### 10.GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

### 11.GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

### 12.CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che nella Nota di Trascrizione del pignoramento è ancora presente il vecchio toponimo.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini 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'esecutata 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.

Con ossequio.

Milano li: 19/10/2023



### ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Interpello a Ag. Entrate
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Aggiornamento pregiudizievoli
- 07) E-mail Amministratore debiti condominiali
- 08) Atti Edilizi