

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1239/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Carlo Stefano Boerci**
Custode: **avv. Massimo Panetti**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cassina de' Pecchi (MI)
Via Giuseppe Mazzini, 7



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Cassina de' Pecchi (MI) via Giuseppe Mazzini n. 7

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 4, particella 453, sub. 12

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 52.000,00



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
3. STATO OCCUPATIVO	5
4. PROVENIENZA	5
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	6
6. CONDOMINIO	7
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	8
8. CONSISTENZA	9
9. STIMA	9
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	11
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	11
12. CRITICITA' DA SEGNALARE	11
13. ALLEGATI	12

LOTTO 001
(Magazzino)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cassina de' Pecchi (MI) via Giuseppe Mazzini, 7 locale ad uso magazzino posto al piano primo sottostrada.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile della società Omissis con sede in Omissis (MI) CF: Omissis.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassina de' Pecchi (MI) come segue:
(all.1)**

Intestati:

Omissis Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 4, particella 453, sub. 12**

dati classamento: Categoria C2.

Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini 7.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 18/02/1994 rettifica zona censuaria - art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 11/04/1991 in atti dal 22/07/1991 Classamento (n. C00837/1990);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)

Dell'immobile: cortile su tre lati, enti comuni e mappale 453.

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

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassina de' Pecchi (MI)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni, uffici.

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana M2, autobus n. 25, 26, 28, Z305 e Z402.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: Strada Provinciale 11 e SP 103 e Autostrada A51.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso magazzino posto al piano seminterrato facente parte di un complesso immobiliare residenziale costruito negli anni 70.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco;
- accesso: cancello con passo carraio;
- scala interna: non presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: in ordine.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Magazzino posto al piano primo sottostrada, ha un accesso dal cortile interno ed è composto da un ampio locale suddiviso da pannelli in cartongesso.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

CORPO A:

Magazzino (all.3):

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio e inferriate di protezione;
- porta d'accesso: in alluminio;
- porte interne: non presenti;
- impianto citofonico: non verificato;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;



- impianto termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: altezza m. 3,50 circa;
- condizioni generali dell'immobile: in ordine.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Cassina de' Pecchi in posizione centrale, la zona ha caratteristiche residenziale e si trova nelle vicinanze della Metropolitana linea M2.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'immobile non risulta censito al catasto energetico

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotta in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non prodotta in ambito peritale

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24/06/2025 con il custode giudiziario avv. Massimo Panetti, l'immobile risultava libero.

Si rimanda alla relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.4)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 28/01/2025.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 06/02/2023

In forza di atto di acquisto in autentica Notaio dott. Andrea Pizzo in data 17/07/2008 rep. n. 2796/1883, trascritto a Milano 2 in data 15/02/2023 ai nn.20305/13701.

A/c Omissis, Omissis e Omissis

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà dal sig. Omissis (FG) in data omissis C.F.: Omissis e dalla sig.ra Omissis (FG) in data omissis C.F.: Omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Domenico Acquarone in data 27/03/1981 rep nn.66287, trascritto a Milano 2 in data

22/04/1981 ai nn.25567/19930.

- Con atto in forza di successione legittima in morte del sig. Omissis deceduto in data 28/09/2019 per la quota di 1/9 ciascuno a favore di Omissis (FG) in data omissis C.F.: Omissis, Omissis (MI) in data omissis C.F.: Omissis, Omissis (MI) in data omissis C.F.: Omissis e la quota di 1/6 a favore di Omissis giusta denuncia di successione registrata in data 22/06/2020 ai nn.88888/178051, e successiva dichiarazione di successione sostitutiva registrata in data 06/07/2020 ai nn.211404/88888 trascritti in data 24/06/2020 ai nn.63344/38853 e 06/07/2020 ai nn.74315/46234, Trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 21/10/2020 ai nn.116413/73915 la quota di 1/1 del bene oggetto di procedura
- Con atto in forza di successione legittima in morte della sig.ra Omissis deceduta in data 21/02/2022 per la quota di 2/9 ciascuno a favore di Omissis (FG) in data omissis C.F.: Omissis, Omissis nata a Omissis (MI) in data omissis C.F.: Omissis, Omissis (MI) in data omissis C.F.: Omissis giusta denuncia di successione registrata in data 06/04/2022 ai nn.88888/154460, trascritta in data 14/04/2022 ai nn.52323/35277, Trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 15/02/2023 ai nn.20306/13702 la quota di 1/1 del bene oggetto di procedura
- Con atto a rogito Notaio Dott. Andrea Pizzo in data 17/07/2008 rep. n. 2796/1883, trascritto a Milano 2 in data 15/02/2023 ai nn.20305/13701 i sig.ri Omissis, Omissis e Omissis vendevano alla società Omissis la quota di 1/1 del bene di procedura.

(all.5)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Anna Coccoli Notaio in Cernusco sul Naviglio (MI) alla data del 05/12/2024, alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 17/01/2025 e in data 18/08/2025 si evince (all.6):

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- Misure Penali**

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**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 02/01/2025 ai nn.20/9 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 08/12/2024 rep. 4449/2024

a favore di Omissis – con sede in Omissis (BS) c.f. omissis

contro Omissis

Capitale € 21.892,21

Total € 35.159,77

Grava sul bene oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 24/07/2024 rep. 17873 trascritto il 23/09/2024 ai nn.122700/87091 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Omissis - con sede in Omissis C.F.: omissis

Grava sui beni oggetto di procedura

Pignoramento del 27/11/2024 rep. 24849 trascritto il 02/12/2024 ai nn.161025/113806 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Omissis - con sede in Omissis C.F.: omissis

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

Preliminare di compravendita del 31/01/2025 rep. 5587/3391 trascritta il 31/01/2025 ai nn.12177/8364

a favore di Omissis nato a Omissis (MI) in data omissis c.f. Omissis

contro Omissis

Grava sui beni oggetto di procedura

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuale presenza del CIS, eventuale presenza certificato Abitabilità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'immobile fa parte di un complesso condominiale amministrato dall'Amministratore di Condominio Di Luna Alfredo con sede in Cassina de' Pecchi (MI), che ha fornito le informazioni che seguono (*all.7*)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 266,00

Spese condominali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 530,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: € 228,36

Cause in corso: Non vi sono cause in corso.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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 condominali 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

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile.

Ricorsi per intervento

Ricorso del 31/03/2025, a favore dell'**Agenzia delle Entrate-Riscossione**, contro **Omissis**, per un credito di **euro 93.080,27** oltre gli accessori e gli interessi maturati successivamente.

Ricorso del 03/04/2025, a favore della **Omissis**, contro **Omissis**, per un credito di **euro 24.814,39** oltre gli accessori e gli interessi maturati successivamente.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cassina de' Pecchi (MI) in Zone prevalentemente residenziali.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8):

- Concessione Edilizia n. 307 del 09/11/1978
- Concessione Edilizia n. 72 variante alla n. 307 del 29/09/1980
- Abitabilità rilasciata in data 27/10/1980

7.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo (24/06/2025) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia sopra citata (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), ad eccezione di alcune pareti divisorie in cartongesso.

Sono sanabili mediante:

Demolizione pareti in cartongesso

Costi stimati: € 500,00

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 28/11/1980 ma conferme ai tipi grafici allegati alla pratica edilizia sopra citata.

Le difformità consistono in:

1. manca una finestra sul lato nord e la finestra sempre sul lato nord è più piccola (presenti nelle tavole della concessione edilizia).

Sono regolarizzabili mediante:

Aggiornamento scheda catastale



Costi stimati:

€ 700,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto 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	U.M	Superficie londa	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Magazzino	Mq.	83,00	100%	83,00
Totale		83,00		83,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

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 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.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2024;
 - Borsino Immobiliare – Periodo agosto 2025
 - Rassegna quotazioni immobiliari online portale Immobiliare.it.

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – zona B1 – Centrale: La Malfa, Trieste, Plutone, Camporicco

Quotazioni:

Magazzini da € 540,00 a € 640,00 (euro/mq)



Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: agosto 2025

Comune: Cassina de' Pecchi

Fascia/Zona: La Malfa, Trieste, Plutone, Camporicco

Valore mercato prezzo min. 397,00 / prezzo max. 590,00 (euro/mq)

Offerte di vendita pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – consultazione Agosto 2025

Località	Tipologia	Superficie mq	Prezzo totale	Prezzo unitario
Cassina de' Pecchi, via Sirio, 3	Magazzino - p. t.	73,00	€ 79.000	€/mq 1.082,19
Cemusco sul Naviglio, via Dante	Magazzino – p. t.	85,00	€ 73.000	€/mq 858,82
Bussero, via E. Lussu, 1	Magazzino – p. t.	35,00	€ 33.000	€/mq 942,86

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono mediamente compresi:

- "Magazzino": tra €/m² 858,82 e €/m² 1.082,19

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino	C2	83,0	€ 680,00	€ 56.440,00
				€ 56.440,00



9.4. 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 001	€ 56.440,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.822,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.200,00
• Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 530,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 51.888,00
arrotondato	€ 52.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni non ricorre il caso
Occupato :

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

La sottoscritta Arch. Nunzia Cacciola dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e intervenuti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfettaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.



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: 23/08/2025

l'Esperto Nominato

Arch. Nunzia Cacciola

13 ALLEGATI

- 1) Visure storica
- 2) Fotografie
- 3) Planimetria catastale
- 4) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 5) Atto di acquisto
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Documenti amministrativi
- 8) Pratica Edilizia

