



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

Sezione esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva
R.G. 1393/2018

Giudice dell'esecuzione
DOTT.ssa CATERINA TRENTINI

Procedura promossa da

Debitore

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE INTEGRAZIONE DEL 30/05/2022

N 5 LOTTI

via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 – Cesano Boscone (MI)

001	Appartamento	Foglio 2	Mappale 158	Sub 702
002	Appartamento	Foglio 2	Mappale 158	Sub 704
003	Appartamento	Foglio 2	Mappale 158	Sub 705
004	Appartamento	Foglio 2	Mappale 158	Sub 706
005	Appartamento	Foglio 2	Mappale 158	Sub 707



Custode giudiziario
AVV. MARA CALEMBO

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI

nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72

INDICE

INDICE SINTETICO.....	4
PREMESSE	6
a) inquadramento territoriale	6
b) fabbricato	7
c) Descrizione delle formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento	8
d) Pratiche edilizie	12
e) Descrizione del processo di determinazione del valore degli immobili	15
f) Fonti delle informazioni per la determinazione del prezzo medio unitario di mercato	18
LOTTO N° 001 – SUB 702.....	21
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	21
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	24
3. STATO DI POSSESSO:	24
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	25
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	29
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	29
Descrizione Appartamento di cui al punto A	31
LOTTO 1 – SUB 702	31
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	32
LOTTO N° 002 – SUB 704.....	35
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	35
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	38
3. STATO DI POSSESSO:	39
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	39
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	42
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	42
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	43
Descrizione Appartamento di cui al punto A	45
LOTTO 2 – SUB 704	45
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	46
LOTTO N° 003 – SUB 705.....	49
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	49
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	52
3. STATO DI POSSESSO:	53
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	53
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	56
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	57

7. PRATICHE EDILIZIE:.....	57
Descrizione Appartamento di cui al punto A	59
LOTTO 3 – SUB 705	59
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	61
LOTTO N° 004 - SUB 706	64
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	64
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	67
3. STATO DI POSSESSO:	67
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	67
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	69
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	70
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	70
Descrizione Appartamento di cui al punto A	72
LOTTO 4 – SUB 706	72
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	74
LOTTO N° 005 – SUB 707	76
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	76
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	79
3. STATO DI POSSESSO:	79
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	79
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	81
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	82
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	82
Descrizione Appartamento di cui al punto A	84
LOTTO 5 – SUB 707	84
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	86
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	88

contro

INDICE SINTETICO**Beni in Cesano Boscone (MI) - via Cavalieri di Vittorio Veneto 6
N 5 LOTTI**

Lotto:	001	Appartamento/Cantina
Corpo:	A	Appartamento
Livello		Piano Terra
Categoria:		Abitazione di tipo economico [A/3]
Dati Catastali:		foglio 2 particella 158, subalterno 702
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		occupato si rimanda alla lettura del capitolo 3
conformità urbanistica:		difforme
conformità edilizia:		difforme
conformità catastale:		difforme
superficie comm. lorda:	mq	136,14
valore di mercato stimato	€	298.000,00
valore di mercato per quota	€	298.000,00
Prezzo da libero:	€	268.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	214.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

Lotto:	002	Appartamento
Corpo:	A	Appartamento
Livello		Piano Primo
Categoria:		Abitazione di tipo economico [A/3]
Dati Catastali:		foglio 2 particella 158, subalterno 704
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero si rimanda alla lettura del capitolo 3
conformità urbanistica:		conforme
conformità edilizia:		difforme
conformità catastale:		difforme
superficie comm. lorda:	mq	212,07
valore di mercato stimato	€	500.000,00
valore di mercato per quota	€	500.000,00
Prezzo da libero:	€	462.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	370.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

Lotto:	003	Appartamento
Corpo:	A	Appartamento
Livello		Piano Secondo
Categoria:		Abitazione di tipo economico [A/3]
Dati Catastali:		foglio 2 particella 158, subalterno 705
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero si rimanda alla lettura del capitolo 3
conformità urbanistica:		difforme
conformità edilizia:		difforme
conformità catastale:		difforme
superficie comm. lorda:	mq	203,32
valore di mercato stimato	€	488.000,00
valore di mercato per quota	€	488.000,00
Prezzo da libero:	€	445.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	356.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

contro

Lotto:	004	Appartamento mansardato
Corpo:	A	Appartamento mansardato
Livello		Piano Terzo
Categoria:		Abitazione di tipo economico [A/3]
Dati Catastali:		foglio 2 particella 158, subalterno 706
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero si rimanda alla lettura del capitolo 3
conformità urbanistica:		conforme
conformità edilizia:		conforme
conformità catastale:		conforme
superficie comm. lorda:	mq	60,72
valore di mercato stimato	€	149.000,00
valore di mercato per quota	€	149.000,00
Prezzo da libero:	€	138.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	110.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

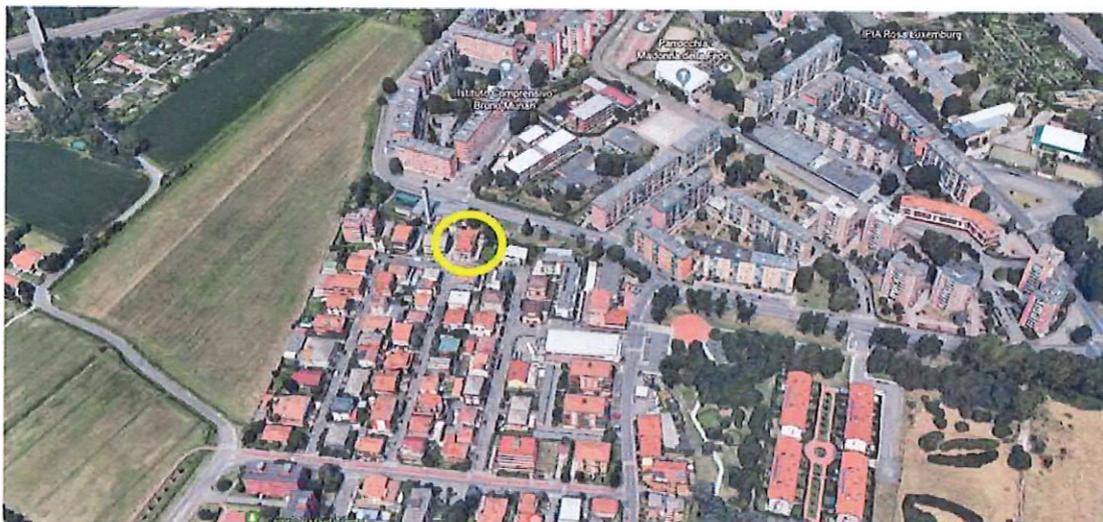
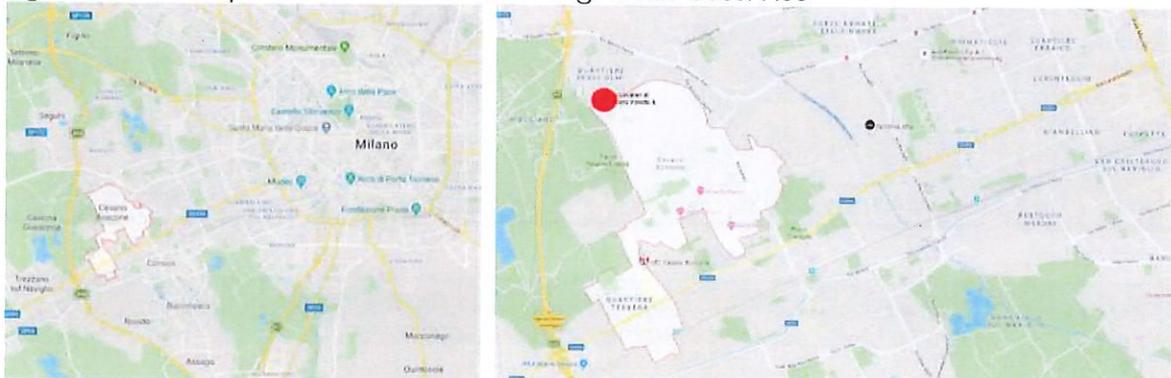
Lotto:	005	Appartamento mansardato
Corpo:	A	Appartamento mansardato
Livello		Piano Terzo
Categoria:		Abitazione di tipo economico [A/3]
Dati Catastali:		foglio 2 particella 158, subalterno 707
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero si rimanda alla lettura del capitolo 3
conformità urbanistica:		conforme
conformità edilizia:		conforme
conformità catastale:		conforme
superficie comm. lorda:	mq	62,13
valore di mercato stimato	€	153.000,00
valore di mercato per quota	€	153.000,00
Prezzo da libero:	€	141.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	113.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

PREMESSE

Per facilità di lettura si riporta in premessa la trattazione estesa e dettagliata delle informazioni valide per ogni lotto oggetto di valutazione. Le stesse verranno in ogni caso riprese in forma sintetica nella descrizione di ogni singolo lotto

a) Inquadramento territoriale

I beni oggetto di stima sono ubicati nella porzione settentrionale del comune di Cesano Boscone, ad ovest di Milano, in adiacenza al quartiere milanese degli Olmi. La zona è a destinazione residenziale di media-alta densità e situata in prossimità di ampia area a verde agricolo che la separa dal tracciato della tangenziale ovest A50



contro

b) fabbricato

Fabbricato costituito da n 4 piani fuori terra a destinazione residenziale ed uno seminterrato cantinato, avente un corpo scala comune ed un ascensore posto a nord-ovest ad uso esclusivo di alcune unità immobiliari



EVIDENZIAMENTO DELLE PORZIONI DI FABBRICATO OGGETTO DI ESECUZIONE



contro

c) Descrizione delle formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 30/07/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Francesca Romana Giordano, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

(cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte)

Per le formalità di seguito descritte si rimanda alla lettura approfondita della relazione sopra richiamata e delle note ipocatastali estratte proposte all'allegato A

Iscrizioni:

- **Iscrizione:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/09/1986** ai nn. **61298/11418**
ultravventennale – non rinnovata

- **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **28/05/1997** ai nn. **37880/9081**
ultravventennale – non rinnovata

- **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/05/2000** ai nn. **41360/11624**
cancellazione totale on annotazione n 3878 del 27/04/2001

- **Iscrizione di ipoteca volontaria 1:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **28/03/2001** ai nn. **28908/7186**
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Ventura Mario in data 23/03/2001 rep. n. 14890 (notaio in Milano)
a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio 2, mappale 158, sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-701 / foglio 2, mappale 160, sub 1)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio 2, mappale 158, sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10-701 / foglio 2, mappale 160, sub 1)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

Capitale £ 1.500.000.000

Tasso interesse annuo 6.25%

Interessi £ 1.050.000.000

Spese £ 450.000.000

Totale £ 3.000.000.000

Durata 10 anni

NOTE

- Gli immobili di cui al foglio 2, mappale 158, sub 9-8 sono stati soppressi per generare l'attuale foglio 2, mappale 158, sub 704
- Gli immobili di cui al foglio 2, mappale 158, sub 10-701 sono stati soppressi per generare l'attuale foglio 2, mappale 158, sub 702

contro

- L'immobile di cui al foglio **2**, mappale **160**, sub **1** è stato soppresso per generare l'attuale foglio **2**, mappale **158**, sub **708**

- **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **01/02/2006** ai nn. **13921/3174**

Comunicazione n. 9631 del 23/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/03/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 26/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- **Iscrizione di ipoteca volontaria 2:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2010** ai nn. **15150/3370**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Ventura Mario in data 29/01/2010 rep. n. 163186/26447 (notaio in Milano)

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

Capitale € 800.000,00

Tasso interesse annuo 3%

Interessi € 400.000,00

Spese € 160.000,00

Totale € 1.360.000,00

Durata 15 anni

- **Iscrizione di ipoteca volontaria 3:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **18/03/2010** ai nn. **34351/7335**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Ventura Mario in data 12/03/2010 rep. n. 163270/26495 (notaio in Milano)

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

contro

Capitale € 500.000,00
Tasso interesse annuo 2,95%
Interessi € 250.000,00
Spese € 100.000,00
Totale € 850.000,00
Durata 19 anni 9 mesi

• **Iscrizione di ipoteca volontaria 4:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **25/02/2014** ai nn. **15717/2316**
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. De Vivo Ciro
in data 24/02/2014 rep. n. 21380/13624 (notaio in Milano)
a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6
(foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707** / foglio **2**, mappale **160**, sub **1**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
contro

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6
(foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707** / foglio **2**, mappale **160**, sub **1**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

Capitale € 1.100.000,00
Tasso interesse annuo 5,3%
Interessi € 550.000,00
Spese € 220.000,00
Totale € 1.870.000,00
Durata 19 anni 9 mesi

NOTA

L'immobile di cui al
foglio **2**, mappale **160**, sub **1** è stato soppresso per generare l'attuale foglio **2**, mappale **158**, sub
708

Pignoramenti:

• **Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/07/2018** ai nn. **94614/62462**
derivante da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del
04/07/2018 rep. n. 21825
a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6
(foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707** / foglio **2**, mappale **160**, sub **1**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
contro

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6
(foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707** / foglio **2**, mappale **160**, sub **1**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

NOTA

L'immobile di cui al foglio **2**, mappale **160**, sub **1** è stato soppresso per generare l'attuale foglio **2**, mappale **158**, sub **708**

Altre Trascrizioni:

• **Trascrizione di concessione di tombinatura:**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **12/06/1973** ai nn. **33011/28438** derivante da scrittura privata in autentica del 18/05/1973 a firma del Dott. Marco Orombelli (notaio in Milano) - rep. n. 27042

Parti:

CONCEDENTE

- CONCESSIONARIO

contro

d) Pratiche edilizie

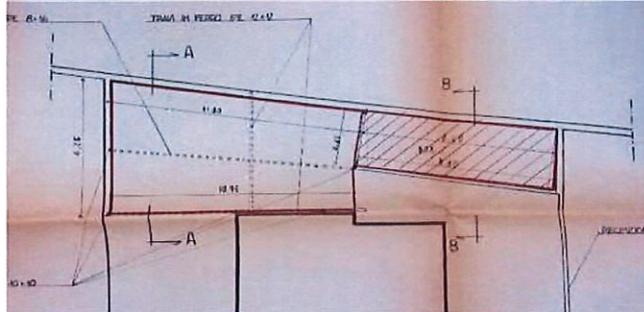
Si riportano di seguito ed in ordine cronologico i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso il comune di Cesano Boscone

- 12/03/1971 domanda per ottenimento permesso all'esecuzione di lavori edili - n **35/71** – pg **2998** - realizzazione recinzione
- 24/04/1971 Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili - n **35/71** - realizzazione recinzione
- 17/11/1971 Istanza – denuncia di opere edili n **160/71** -pg n **12448**
Palazzina ad uso civile abitazione con magazzino – PT/P1
- 01/03/1972 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n **160/71** – pg n **1700**
riferito a PT/P1
- 12/04/1972 istanza per esecuzione di lavori edili- n **33/72** – pg n **3970**
Variante interna al PT al progetto 160/71
- 24/05/1972 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n **33/72** – pg n **3970**
Variante interna al PT al progetto 160/71
- 22/08/1973 istanza per esecuzione di lavori edili – pg n **6466**
riferito a PT/P1/sottotetto non abitabile
- 10/10/1973 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n **47/73** – pg n **6466**
riferito a PT/P1/sottotetto non abitabile
- 04/02/1974 domanda per ottenimento permesso di abitabilità – pg n **836**
Pratiche **160/71 33/72 47/73**
- 05/04/1976 domanda per ottenimento permesso all'esecuzione di lavori edili - n **34/76** – pg **1566** - realizzazione cancelletto pedonale
- 02/09/1976 Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili - n **34/76** - realizzazione recinzione
- 24/06/1976 Dichiarazione di abitabilità n **160/71** – riferita a PT/P1
- 23/07/1982 domanda per ottenimento concessione all'esecuzione di lavori edili - n **83/82**
pg n **6110** - variante interna per parziale modifica di destinazione d'uso da box ad abitazione
- 09/02/1983 Concessione edilizia - n **83/82** – pg **6110** - variante interna per parziale modifica di destinazione d'uso da box ad abitazione
- 28/06/1984 domanda per ottenimento concessione all'esecuzione di lavori edili - n **92/84**
– pg **7807** – variante alla pratica 83/82 - variante interna per parziale modifica di destinazione d'uso da box ad abitazione e formazione di cantina - riferito a PS1/PT-PR (P1 e sottotetto non abitabile)
- 05/11/1985 Istanza Condono - n **16/85** – pg **10972** – deposito e box
- 20/06/1986 Richiesta permesso di abitabilità n **7049** – riferita al piano terreno
- 05/11/1986 Dichiarazione di abitabilità n **75/88** – riferita al piano terreno
- 15/07/1988 Richiesta di Concessione edilizia - n **75/88** – pg **8686** – modifiche interne e di

contro

facciata riferito a PS1/PR/P1 (sottotetto non abitabile al P2)

- 11/01/1989 Autorizzazione a Richiesta di Concessione edilizia - n **75/88** – pg **11094**
- 21/03/1991 Concessione edilizia in sanatoria - n **16/85** – pg **4033** – deposito e box



- 17/01/2000 Istanza per Concessione edilizia - n **4/2000** - pg n **632**- realizzazione di sopralzo e modifiche interne – PS1/P2/P3 sottotetto

Generale Scala 1/200

- TOTALE VOLUME (a+b+c) = Mc. 1651.36

- VERIFICA : Mc. 1651.36 < Mc. 1657.89

- PARCHEGGI RICHIESTI (Prima verifica):

3.L.P. x 1/6 = Mc. 108.32

- PARCHEGGI RICHIESTI (Seconda verifica):

1/20 del volume fabbricato, per parti costruite prima del 1989;

1/10 del volume fabbricato, per parti costruite dopo il 1989.

PARCHEGGI ESISTENTI, su volumi esistenti in base all'epoca di costruzione, e su volume in Progetto:

- Abitazione Piano Terreno (1984): Mc. 301.32 x 1/20 = Mc. 15.07

- Laboratorio (1994): Mc. 46.10 x 1/10 = Mc. 4.61

- Magazzino (1985): Mc. 196.22 x 1/20 = Mc. 9.81

- Bagno (1985):

Mc. 12.77 x 1/20 = Mc. 0.64

- Abitazione Piano Primo (1974): Mc. 563.14 x 1/20 = Mc. 27.86

- Abitazione Piano Secondo in Progetto (SOPRALZO): Mc. 641.80 x 1/10 = Mc. 64.18

- TOTALE PARCHEGGI MINIMO RICHIESTI = Mc. 111.97

- PARCHEGGI esistenti:

a) Box : (475x485)+(220x80)+(435x16)+(475x800) = Mc. 63.45

b) Box esterno = Mc. 22.79

c) Posti auto esterni sooparti (280x1000) = Mc. 26.00

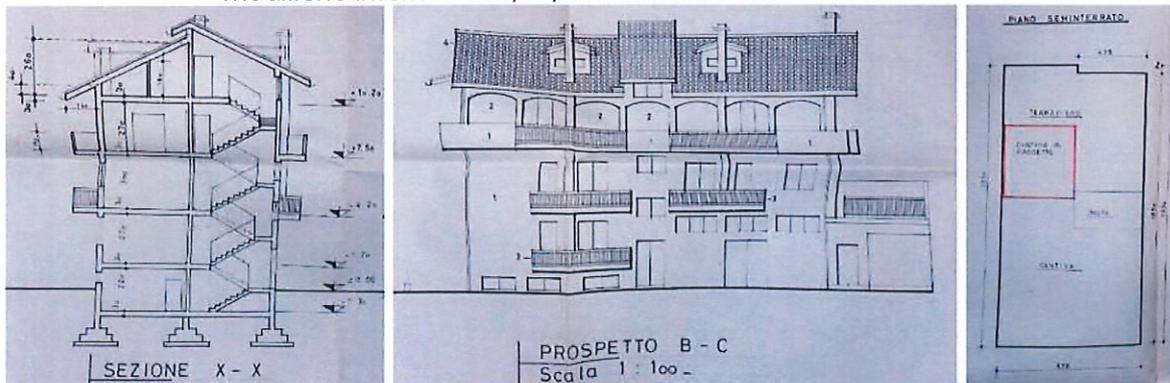
- TOTALE PARCHEGGI = Mc. 112.24

- VERIFICA : Mc. 112.24 > Mc. 108.82 (prima verifica) Mc. 112.24 > Mc. 111.97 (seconda verifica)

- SUPERFICIE FILTRANTE : (975x170)+(330x1860)+

PLANIMETRIA GENERALE Scala 1/100.

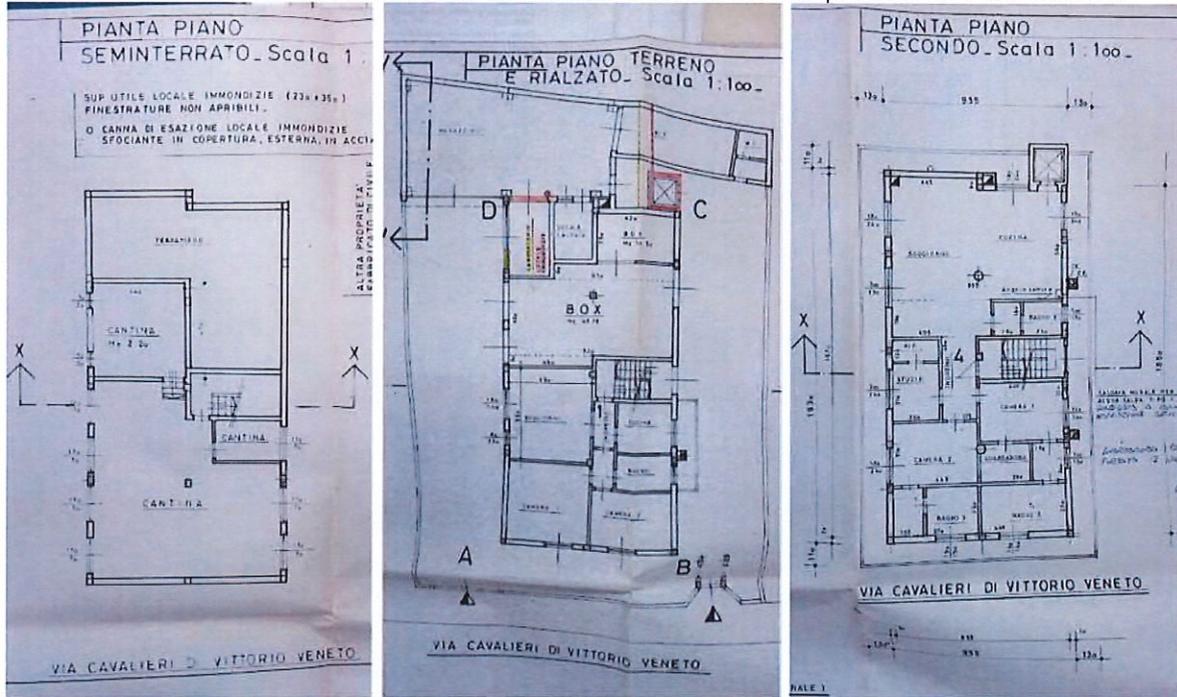
- 29/03/2000 Concessione edilizia - n **4/2000** - pg n **4441** - realizzazione di sopralzo e modifiche interne – PS1/P2/P3 sottotetto



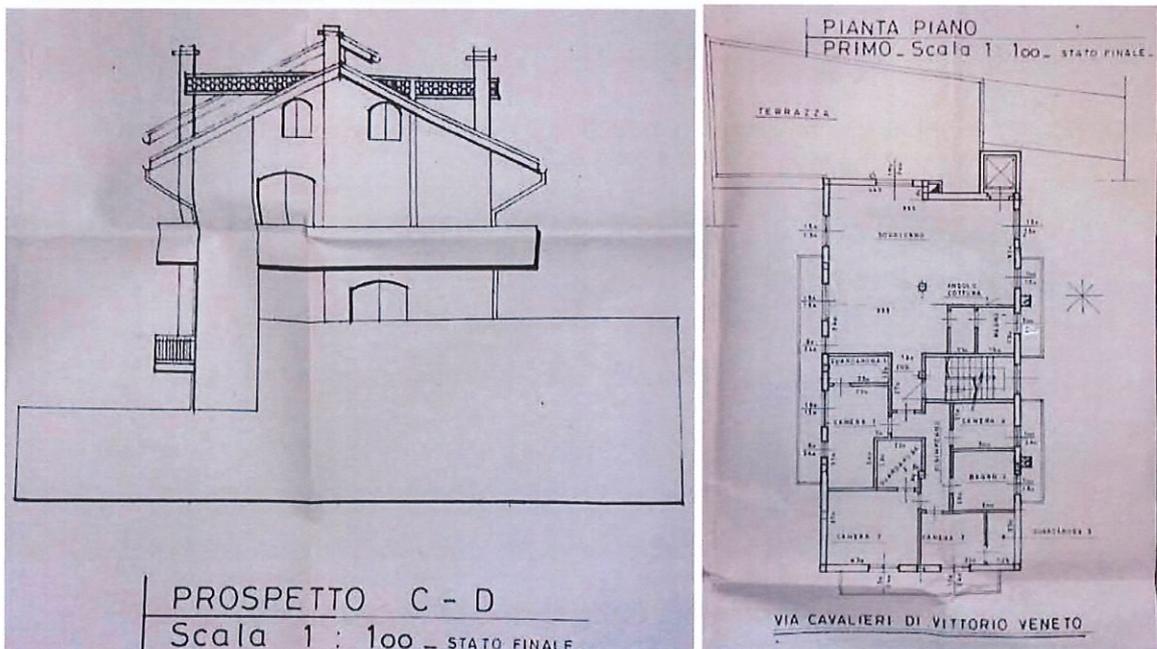
- 12/06/2001 Istanza per Variante alla C.E. 4/2000 - n **76/01** - pg n **7757**

contro

- 01/10/2001 Concessione edilizia - n **76/2001** - pg n **12736** - variante alla pratica n 4/2000 - realizzazione di vano ascensore e aumento di superficie non residenziale

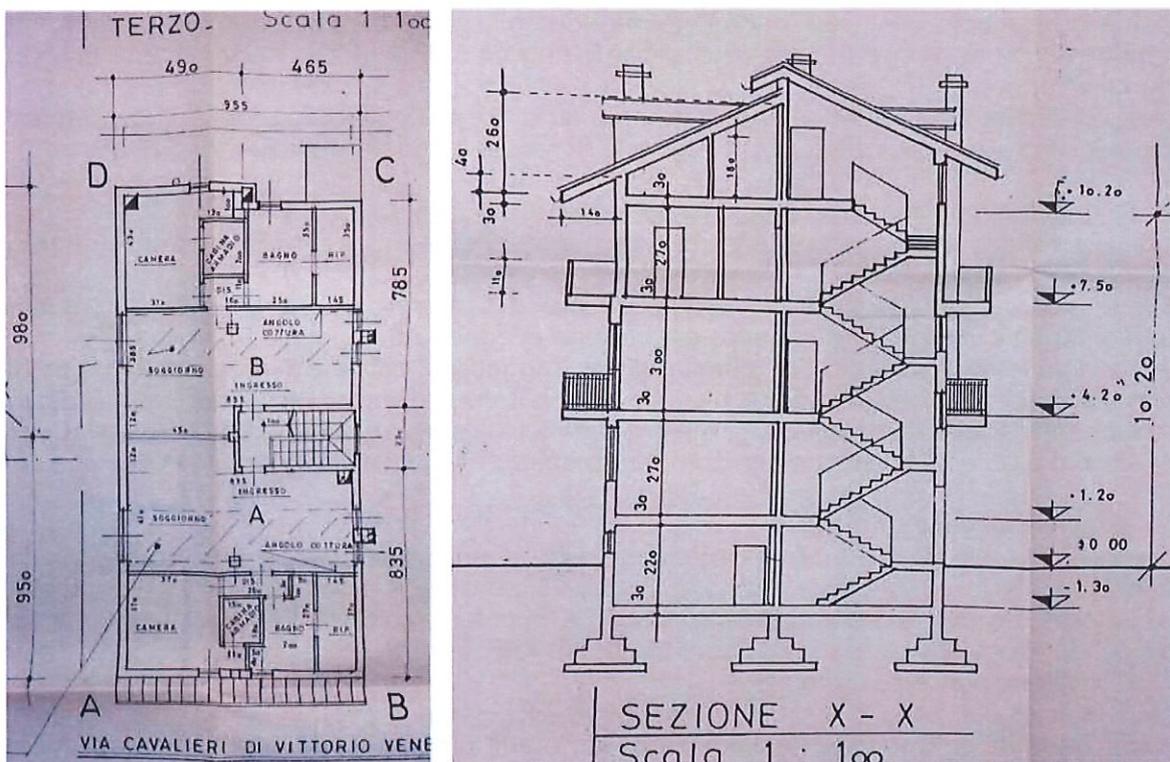
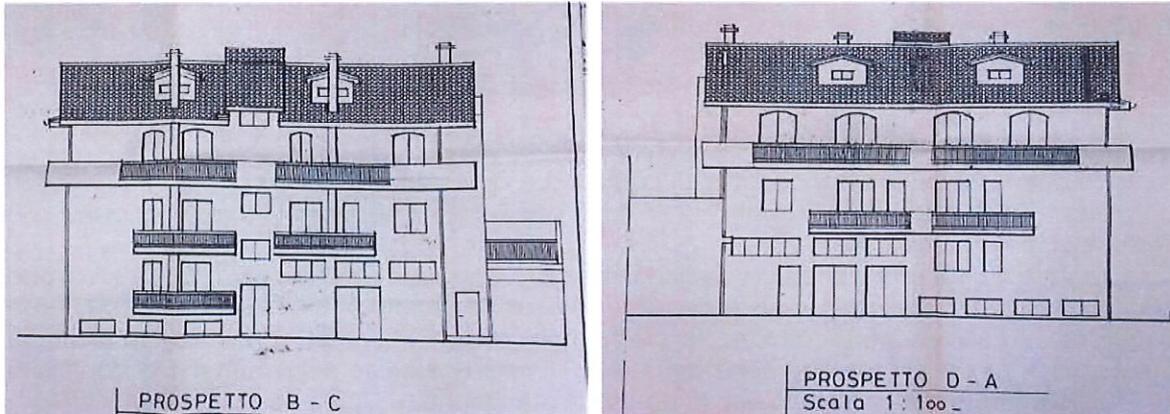


- 10/12/2004 Istanza per ottenimento permesso di costruire in sanatoria - n **53/04** - pg n **13984** - cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in abitabile - riferito a P3 sottotetto
- 16/09/2005 integrazione Istanza per ottenimento permesso di costruire in sanatoria - n **53/04** - pg n **10712** - cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in abitabile - riferito a P3 sottotetto
- 19/10/2005 DIA in sanatoria - art 37 - n **132/2005** - pg n **12111** - unione 2 alloggi al P1 in unica unità immobiliare - riferita al P1



contro

- 18/09/2006 Permisso di costruire in sanatoria - n **53/04** – cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in abitabile - riferito a P3 sottotetto



e) Descrizione del processo di determinazione del valore degli immobili

Si esplicitano di seguito il criterio di stima e la procedura analitica applicati ad ogni unità immobiliare del compendio pignorato. La descrizione fornita verrà ripresa sinteticamente al paragrafo '8' dedicato per ogni lotto stimato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

contro

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (al mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito esplicitati:

1. Segmentazione del mercato

Per far sì che i dati che vengono utilizzati come base di calcolo siano adeguati per effettuare la valutazione dell'immobile oggetto di stima è necessario che gli stessi appartengano allo stesso segmento di mercato.

E' necessario quindi effettuare una analisi di mercato che permetta di capire dove si colloca l'immobile oggetto di stima per poi procedere analizzando i dati di interesse da tale segmento di mercato. A titolo esemplificativo se l'oggetto di stima è un appartamento in centro di medie dimensioni, sarà necessario che per effettuare la stima si ricerchino degli immobili di confronto (di seguito **comparabili**) che abbiano le stesse caratteristiche.

Serviranno quindi degli appartamenti mentre non andranno bene immobili di tipologia diversa (come ad esempio ville); serviranno immobili con ubicazione centrale, non andranno bene immobili di natura diversa (ad esempio uffici e/o negozi) o di dimensioni molto diverse (troppo grandi o troppo piccoli), ecc.

Il fatto di segmentare correttamente il mercato garantisce di considerare dei dati di partenza che siano il più possibile adeguati a svolgere la stima dell'immobile da valutare.

2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive

Tutte le **caratteristiche oggettive** vanno rilevate correttamente eseguendo un corretto e attento sopralluogo nell'immobile.

Queste caratteristiche, come ad esempio i mq o il numero di servizi, sono facilmente confrontabili tra immobili diversi per essere tradotte e formalizzate numericamente.

Per quanto attiene invece alle **caratteristiche soggettive**, come ad esempio il grado di manutenzione, è necessario, dopo aver rilevato lo stato dell'immobile, formalizzare le stesse traducendole in elementi numerici al fine di permettere l'assegnazione ad ogni caratteristica di un numero e ad ogni differenza una compensazione.

3. Misurazione delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l' area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la SEL (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

contro

- **computo delle superfici**
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25% dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35% dei patii e porticati;
 - 60% delle verande;
 - 15% dei giardini di appartamento;
 - 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25% qualora non comunicanti

4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative

Una volta individuate e calcolate le superfici, è necessario assegnare all'immobile oggetto di stima, così come ai comparabili, tutte le altre caratteristiche qualitative e quantitative che permetteranno di effettuare un confronto completo tra gli immobili portando al valore finale di stima senza tralasciare alcun aspetto.

In particolare andranno inseriti i dati relativi al numero e alle caratteristiche di manutenzione degli impianti come i servizi, l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, dell'aria condizionata e di qualsiasi altro dato relativo agli immobili.

Andranno inoltre quantificate e caratterizzate tramite una discretizzazione matematica anche le altre caratteristiche come la panoramicità, la prospicienza, l'esposizione, eccetera in modo da caratterizzare il più possibile ogni immobile.

5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Dopo aver caratterizzato sia l'immobile oggetto di stima che i comparabili, si arriva alla fase di calcolo vera e propria.

Viene creata una **tabella dei dati** nella quale vengono inserite le caratteristiche degli immobili di confronto (incluso il prezzo di vendita) e dell'immobile oggetto di stima (che ovviamente in questa fase non ha ancora un valore).

A questo punto viene creata una seconda tabella, detta **tabella dei prezzi marginali**, nella quale vengono riportati tutti i valori delle caratteristiche degli immobili per poter poi effettuare le dovute compensazioni tra il valore di vendita dei comparabili e quello che avrebbero potuto essere il valore di vendita di un immobile avente le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

In tale fase viene calcolato il prezzo delle caratteristiche come la data, il valore della superficie principale (calcolata come prezzo di vendita degli immobili diviso per la loro superficie commerciale e del quale viene scelto in via cautelativa sempre il minore), il prezzo delle superfici secondarie, il valore degli impianti considerata anche la loro vita utile e la loro vetustà, le eventuali compensazioni dovute a differenti stati di manutenzione e/o a diverse condizioni di altre caratteristiche come ad esempio l'esposizione, la panoramicità, ecc. Calcolati i prezzi marginali si arriva alla fase di calcolo del valore vera e propria.

contro

Considerando caratteristica per caratteristica, viene valutata la differenza tra il comparabile e l'immobile oggetto di stima e tale differenza (che può essere positiva o negativa), moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica, genera un valore che va aggiunto o sottratto al prezzo di vendita del comparabile. Questa operazione viene fatta per tutti i comparabili e si crea così la **tabella di valutazione** che porta ad avere il valore che gli immobili comparabili avrebbero avuto se avessero avuto le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Con una **media ponderata tra i valori** così ottenuti, trovo il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

A questo punto è necessario effettuare qualche valutazione sui risultati ottenuti per rendersi conto della bontà della stima effettuata.

Innanzitutto va valutata la **divergenza percentuale** presente tra i vari valori ottenuti. Tale valore viene calcolato dividendo il valore della differenza tra il valore massimo e il valore minimo ottenuto dopo le varie compensazioni per il valore minimo ottenuto.

Una divergenza troppo elevata (diciamo superiore al 5-10%) porterebbe a dedurre che i comparabili utilizzati per la stima non siano tra loro simili e che quindi gli stessi potrebbero anche far parte di segmenti di mercato differenti o che comunque non siano adeguati.

In questo caso sarà necessario cercare immobili di confronto più adeguati.

Il secondo parametro da valutare è lo **scostamento del valore al mq** dell'immobile (calcolato in maniera monoparametrica dividendo il valore ottenuto per la superficie commerciale) rispetto al valore della superficie principale dei comparabili.

Anche un valore troppo elevato di questo parametro (diciamo oltre il 10-15%) farebbe dedurre di aver utilizzato immobili di un segmento non adeguato alla valutazione del valore dell'immobile oggetto di stima e occorrerà cercare immobili di confronto più adeguati.

Se tutti i parametri restano invece in limiti contenuti, è possibile ritenere il risultato della stima soddisfacente e concludere la valutazione.

f) Fonti delle informazioni per la determinazione del prezzo medio unitario di mercato

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2019
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2019
- Atti di compravendita stipulati negli ultimi due anni per immobili afferenti alla stessa zona e della medesima categoria catastale

Cesano Boscone - MI

The screenshot displays a real estate valuation tool interface for Cesano Boscone, MI. The interface is divided into three main sections, each representing a different property type. Each section includes a dropdown menu for 'In buono stato', a 'Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!' indicator, and a table of market data.

Property Type	2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Action
ABITAZIONI CIVILI	1.561 €/mq	1.726 €/mq	1.892 €/mq	Valutometro
VILLE E VILLINI	1.703 €/mq	1.892 €/mq	2.081 €/mq	Valutometro
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	1.372 €/mq	1.537 €/mq	1.703 €/mq	Valutometro

The interface also includes a map showing the location of Via Vittorio Veneto, 6 in Cesano Boscone, MI, and various local points of interest like 'Società Sportiva Ring Village' and 'Centro Culturale Villa Marazzi'.

contro

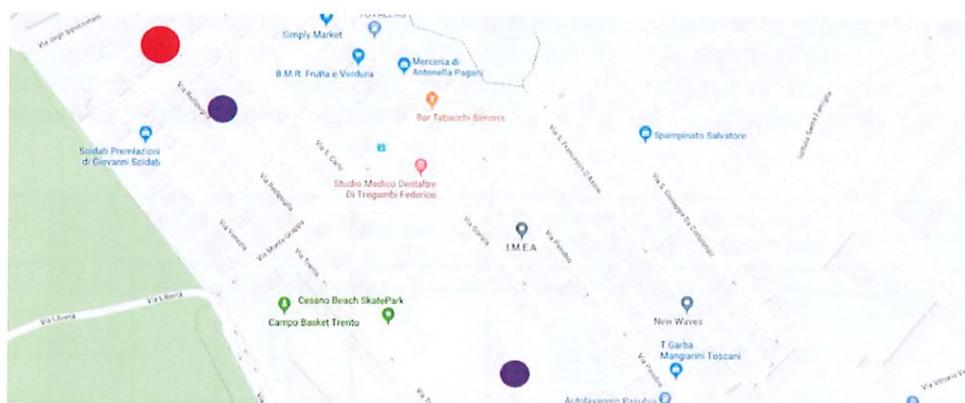
Immobili di via Monte Nero 11



Immobile di via Redipuglia 16



Fabbricato a cui afferiscono le unità oggetto di stima



Come evincibile dall'analisi appena sopra richiamata il prezzo medio unitario di mercato praticato tra unità residenziali risalenti alla medesima data di costruzione del fabbricato di interesse, recentemente ristrutturate e quelle invece di nuova costruzione si attesta intorno al valore di **€/mq 2.260,00**

Tale valore, da ritenersi medio, subisce variazioni in eccesso o in difetto a seconda dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento presa in esame a seconda del lotto analizzato per diversi fattori intrinseci quali ad esempio la superficie, il livello di piano, la dotazione impiantistica, la disponibilità o meno dell'impianto ascensore, lo stato manufattivo ed il numero di servizi igienici presenti

**Beni immobili siti in Cesano Boscone
Via Cavalieri di Vittorio Veneto 6**

LOTTO N° 002 – SUB 704

CORPO A Appartamento al P1 foglio 2 mappale 158 sub 704



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

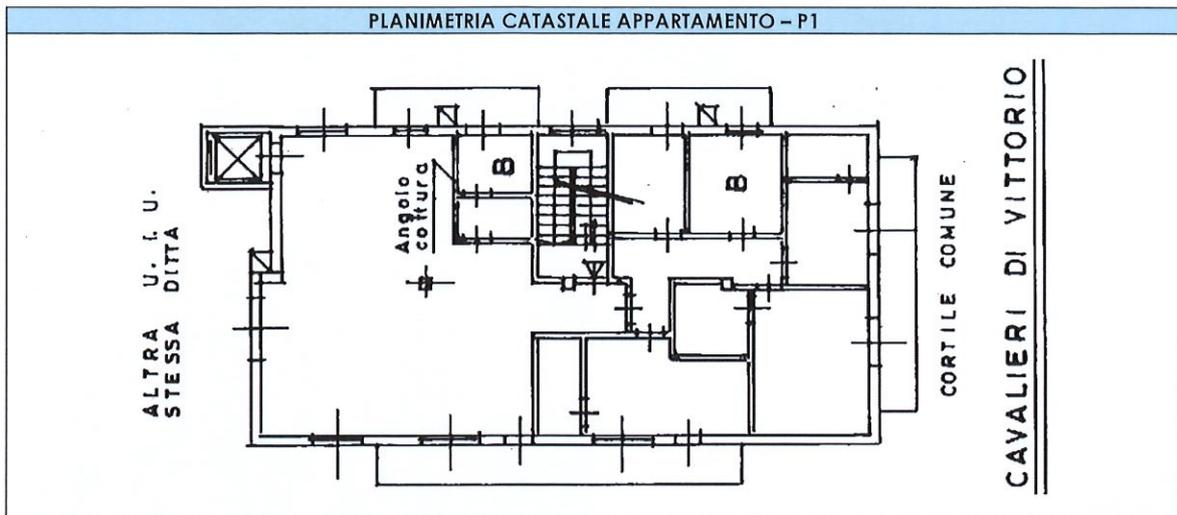
CORPO A

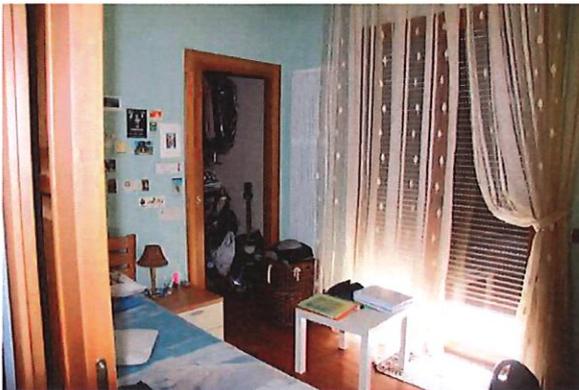
Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Cesano Boscone (MI), via Cavalieri di Vittorio Veneto 6

Appartamento **[A/3]** posto al P1, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 5 locali con cucina a vista, 2 disimpegni, 3 cabine armadio, 2 bagni, 4 balconi e ascensore con ingresso diretto nel locale soggiorno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **178** – altezza netta interna: 3.00 m
I balconi sviluppano una superficie lorda di circa mq **35**

contro





contro

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto, 6 – P1
- **intestatari**
 - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **2**; Mapp. n **158**; Sub. **704**
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 9,5; Superficie catastale totale: 182 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 174 mq; rendita € 1.054,86; posto al P1
- **dati derivanti da**
 - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
 - variazione nel classamento del 19/10/2006 protocollo n. mi0628525 in atti dal 19/10/2006 variazione di classamento (n. 68150.1/2006)
 - variazione del 19/10/2005 protocollo n. mi0693809 in atti dal 19/10/2005 fusione- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 116509.1/2005)
 - variazione del 19/10/2005 protocollo n. mi0693809 in atti dal 19/10/2005 registrazione: fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 116509.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento P1, da nord in senso orario:**
a.u.i. e corpo sala, pianerottolo comune e cortile comune, cortile comune su 2 lati
- **immobili soppressi, originari del precedente:**
 - foglio 2 particella 158 subalterno 8
 - foglio 2 particella 158 subalterno 9

NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

Consistenza rilevata in sede di sopralluoghi effettuati nelle date 09/05/2019 e 18/11/2019

Appartamento **[A/3]** posto al P1, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 5 locali con cucina a vista, 2 disimpegno, 3 cabine armadio, 2 bagni, 4 balconi, ascensore con ingresso diretto nel locale soggiorno e 2 terrazzi in adiacenza alla facciata di nord-ovest

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **178** – altezza netta interna: 3.00 m
I balconi sviluppano una superficie lorda di circa mq **35**

I terrazzi verso nord-ovest sviluppano una superficie lorda di circa mq **102**

NOTA SULLA CORRISPONDENZA TRA DOCUMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE DEL BENE RIPORTATA NELL'ATTO DI PROVENIENZA IN CAPO AL DEBITORE

- Nessuna, l'atto di compravendita risulta riferito ad appezzamento di terreno sul quale verrà successivamente edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Semicentrale a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe	Residenziale di media/alta densità Residenziale di media/alta densità con destinazione mista a commerciale.
Servizi offerti dalla zona	asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture

contro

Collegamenti pubblici (Km):

sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Svincolo A50 tangenziale ovest (2 km) – Tangenziale ovest A50 (0,5 km) – stazione ferroviaria Cesano Boscone (2 km)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento dei sopralluoghi effettuati nelle date 09/05/2019 e 18/11/2019 l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dai suoi familiari

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegati 3A-3B) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio, con richiesta di:

a) di verificare l'esistenza di **CONTRATTI DI LOCAZIONE** registrati con i seguenti riferimenti:

1) **periodo di indagine dal 16/06/2006 al 16/07/2018**

2) **proprietari nel periodo di indagine**

o

3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**

UNITA' IMMOBILIARI SITE IN CESANO BOSCONO –

VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO 6

FOGLIO 2

MAPPALE 158

SUBALTERNI 702- 704- 705 -706-707-708

b) di estrarre COPIA SEMPLICE dei contratti di locazione ad oggi ancora in essere e di ricevere in ogni caso riscontro scritto anche in merito a, per contratti risalenti al periodo di indagine indicato:

1) **contratti risolti/non rinnovati**

2) **assenza di contratti**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato aventi come dante causa i soggetti indicati per l'immobile oggetto di stima
L'immobile risulta nella piena disponibilità della procedura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna

4.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna

4.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno

4.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** cfr paragrafo 3

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 30/07/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Francesca Romana Giordano, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte)

Per le formalità di seguito descritte si rimanda alla lettura approfondita della relazione sopra richiamata, delle note ipocatastali estratte proposte all'allegato A e dell'elencazione dettagliata in premessa al punto 'c' del presente rapporto di valutazione

4.2.1 Iscrizioni:

- **Iscrizione:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/09/1986** ai nn. **61298/11418**
ultravventennale – non rinnovata

- **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **28/05/1997** ai nn. **37880/9081**
ultravventennale – non rinnovata

- **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

contro

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/05/2000** ai nn. **41360/11624**

cancellazione totale on annotazione n 3878 del 27/04/2001

• **Iscrizione di ipoteca volontaria 1:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **28/03/2001** ai nn. **28908/7186**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Ventura Mario in data 23/03/2001 rep. n. 14890 (notaio in Milano)

a favore di

• **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **01/02/2006** ai nn. **13921/3174**

Comunicazione n. 9631 del 23/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/03/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 26/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

• **Iscrizione di ipoteca volontaria 2:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2010** ai nn. **15150/3370**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Ventura Mario in data 29/01/2010 rep. n. 163186/26447 (notaio in Milano)

a favore di

• **Iscrizione di ipoteca volontaria 3:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **18/03/2010** ai nn. **34351/7335**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Ventura Mario in data 12/03/2010 rep. n. 163270/26495 (notaio in Milano)

a favore di

• **Iscrizione di ipoteca volontaria 4:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **25/02/2014** ai nn. **15717/2316**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. De Vivo Ciro in data 24/02/2014 rep. n. 21380/13624 (notaio in Milano)

a favore di

4.2.2 Pignoramenti:

• **Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/07/2018** ai nn. **94614/62462**

derivante da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del 04/07/2018 rep. n. 21825

a favore di

Sede SONDRIO (SO) – Codice fiscale 00053810149

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio 2, mappale 158, sub 702-704-705-706-707 / foglio 2, mappale 160, sub 1)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio 2, mappale 158, sub 702-704-705-706-707 / foglio 2, mappale 160, sub 1)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

NOTA

L'immobile di cui al

foglio 2, mappale 160, sub 1 è stato soppresso per generare l'attuale foglio 2, mappale 158, sub 708

4.2.3 Altre trascrizioni:

• **Trascrizione di concessione di tombinatura:**

contro

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **12/06/1973** ai nn. **33011/28438** derivante da scrittura privata in autentica del 18/05/1973 a firma del Dott. Marco Orombelli (notaio in Milano) - rep. n. 27042

Parti:

- **CONCEDENTE**

- **CONCESSIONARIO**

• **Trascrizione di destinazione a pertinenza:**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/06/1994** ai nn. **55621/33989** derivante da atto di destinazione a pertinenza in autentica del 21/04/1994 a firma del Dott. Giovan Giuseppe Cortese (notaio in Milano) - rep. n. 69884

Nell'atto citato e riproposto integralmente all'allegato A1 viene **vincolata una porzione del box** di cui al mappale 160 sub 1 (attuale mappale 158 sub 708 – **oggetto di esecuzione – segnalata in atto con colore rosa**), destinata a servizi igienici, ad altra unità immobiliare di cui al mappale 158 sub 4 (**non oggetto di esecuzione – segnalata in atto con colore giallo**) per la trasformazione della stessa da autorimessa a laboratorio - **cfr allegato A1**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, conforme

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, difforme

Nelle pratiche edilizie visionate risulta regolarmente dichiarato ed assentito il terrazzo posto in adiacenza alla facciata nord-ovest.

Non risulta invece dichiarato quello confinante e comunicante col primo, anche se posto ad un livello leggermente inferiore, e ricavato sulla copertura del box identificato con il sub 708. L'opera descritto risulta in ogni caso sanabile essendo la superficie coperta occupata di fatto già dichiarata per la presenza del box sottostante

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, difforme

Nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. non risultano rappresentati i seguenti elementi

- il terrazzo posto in adiacenza alla facciata nord-ovest.
- Terrazzo confinante e comunicante col primo, anche se posto ad un livello leggermente inferiore, e ricavato sulla copertura del box identificato con il sub 708

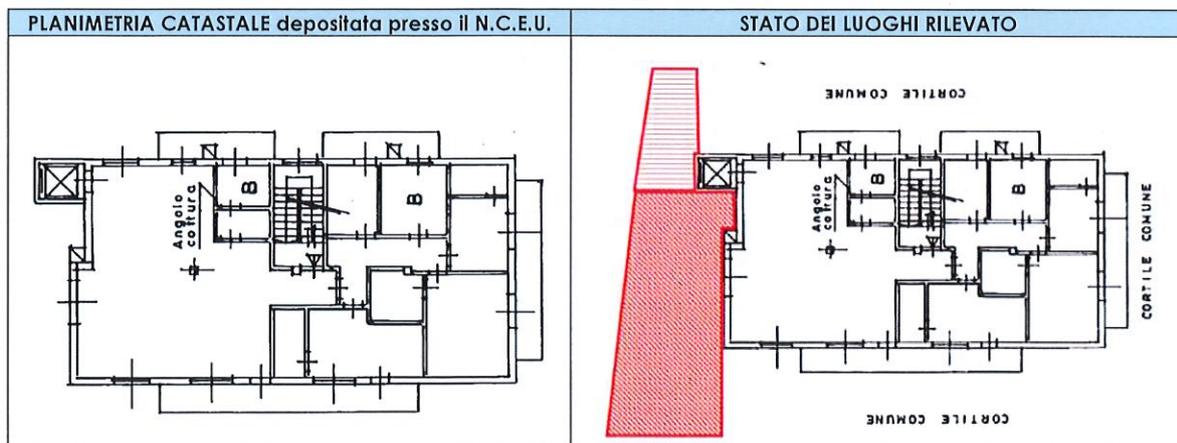
Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Legenda

Porzioni realizzate in difformità



Porzioni eliminate in difformità



contro

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 6.000,00 ed un massimo di € 8.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 7.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche per eventuali sanatorie condominiali. **Salvo diverse determinazioni dei tecnici specialisti competenti.**

Nb.

Il futuro acquirente dell'immobile oggetto di stima dovrà necessariamente prestare consenso all'eventuale sanatoria che dovrebbe avere per oggetto il terrazzo del piano sovrastante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Altre informazioni per l'acquirente:

Presso il compendio di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di stima non risulta costituito un condominio e non risulta la presenza di un'amministrazione condominiale.

Attestato di Prestazione Energetica:

Non rinvenuta.

Documentazione in materia di installazione impianti:

Non rinvenuta.

Si segnala che, dalla sola analisi visiva dello stato dei luoghi e senza l'ausilio di strumentazione e tecnici specialisti impiantisti, non risulta chiara la distribuzione dei canali di scarico e di esalazione in copertura.

Sembrirebbe inoltre che il comignolo dedicato alle caldaie poste sul lato nord-est del fabbricato sia situato nelle immediate vicinanze della finestra ricavata dell'abbaino posto a nord-est ed afferente all'appartamento mansardato identificato con il subalterno 706



Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario ad una revisione specialistica impiantistica e ad eventuali modifiche da apportare agli impianti elettrico e di riscaldamento, comprensivo anche di interventi su parti comuni, tra un minimo di € 5.000,00 ed un massimo di € 7.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 6.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche per eventuali sanatorie condominiali. **Salvo diverse determinazioni dei tecnici specialisti competenti.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 30/07/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Francesca Romana Giordano, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte)

6.1 Attuali proprietari:

con atto di compravendita per **acquisto dell'area** a firma del Dott. Settimo Lulli in data 12/02/1971 rep. n. 17106 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 3 in data **06/03/1971** ai nn. **17012/1382**

ATTO ANTERIORI AL VENTENNIO

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

con atto di compravendita per **acquisto dell'area** a firma del Dott. Settimo Lulli in data 12/02/1971 rep. n. 17106 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 3 in data **06/03/1971** ai nn. **17012/1382**

ATTO ANTERIORI AL VENTENNIO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito ed in ordine cronologico i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso il comune di Cesano Boscone

Si evidenzia in colore rosso la pratica edilizia più recente relativa all'unità immobiliare oggetto di analisi con il relativo stralcio dimostrativo dell'ultimo stato assentito.

- 12/03/1971 domanda per ottenimento permesso all'esecuzione di lavori edili - n **35/71** - pg **2998** - realizzazione recinzione
- 24/04/1971 Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili - n **35/71** - realizzazione recinzione
- 17/11/1971 Istanza - denuncia di opere edili n **160/71** -pg n **12448**
Palazzina ad uso civile abitazione con magazzino - PT/P1
- 01/03/1972 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n **160/71** - pg n **1700**
riferito a PT/P1
- 12/04/1972 istanza per esecuzione di lavori edili- n **33/72** - pg n **3970**
Variante interna al PT al progetto 160/71
- 24/05/1972 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n **33/72** - pg n **3970**
Variante interna al PT al progetto 160/71
- 22/08/1973 istanza per esecuzione di lavori edili - pg n **6466**
riferito a PT/P1/sottotetto non abitabile
- 10/10/1973 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n **47/73** - pg n **6466**
riferito a PT/P1/sottotetto non abitabile
- 04/02/1974 domanda per ottenimento permesso di abitabilità - pg n **836**
Pratiche **160/71 33/72 47/73**
- 05/04/1976 domanda per ottenimento permesso all'esecuzione di lavori edili - n **34/76** - pg **1566** - realizzazione cancelletto pedonale
- 02/09/1976 Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili - n **34/76** - realizzazione recinzione
- 24/06/1976 Dichiarazione di abitabilità n **160/71** - riferita a PT/P1
- 23/07/1982 domanda per ottenimento concessione all'esecuzione di lavori edili - n **83/82**
pg n **6110** - variante interna per parziale modifica di destinazione d'uso da box ad abitazione
- 09/02/1983 Concessione edilizia - n **83/82** - pg **6110** - variante interna per parziale modifica di destinazione d'uso da box ad abitazione
- 28/06/1984 domanda per ottenimento concessione all'esecuzione di lavori edili - n **92/84** - pg **7807** - variante alla pratica 83/82 - variante interna per parziale modifica di destinazione d'uso da box ad abitazione e formazione di cantina - riferito a PS1/PT-PR (P1 e sottotetto non abitabile)
- 05/11/1985 Istanza Condono - n **16/85** - pg **10972** - deposito e box
- 20/06/1986 Richiesta permesso di abitabilità n **7049** - riferita al piano terreno
- 05/11/1986 Dichiarazione di abitabilità n **75/88** - riferita al piano terreno
- 15/07/1988 Richiesta di Concessione edilizia - n **75/88** - pg **8686** - modifiche interne e di facciata riferito a PS1/PR/P1 (sottotetto non abitabile al P2)
- 11/01/1989 Autorizzazione a Richiesta di Concessione edilizia - n **75/88** - pg **11094**

Descrizione Appartamento di cui al punto A LOTTO 2 – SUB 704

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Cesano Boscone (MI), via Cavalieri di Vittorio Veneto 6

Appartamento **[A/3]** posto al P1, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 5 locali con cucina a vista, 2 disimpegni, 3 cabine armadio, 2 bagni, 4 balconi e ascensore con ingresso diretto nel locale soggiorno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **178** – altezza netta interna: 3.00 m
I balconi sviluppano una superficie lorda di circa mq **35**

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto, 6 – P1
- **intestatari**
 - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **2**; Mapp. n. **158**; Sub. **704**
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 9,5; Superficie catastale totale: 182 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 174 mq; rendita € 1.054,86; posto al P1
- **dati derivanti da**
 - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
 - variazione nel classamento del 19/10/2006 protocollo n. mi0628525 in atti dal 19/10/2006 variazione di classamento (n. 68150.1/2006)
 - variazione del 19/10/2005 protocollo n. mi0693809 in atti dal 19/10/2005 fusione- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 116509.1/2005)
 - variazione del 19/10/2005 protocollo n. mi0693809 in atti dal 19/10/2005 registrazione: fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 116509.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento P1, da nord in senso orario:**
a.u.i. e corpo sala, pianerottolo comune e cortile comune, cortile comune su 2 lati
- **immobili soppressi, originari del precedente:**
 - foglio 2 particella 158 subalterno 8
 - foglio 2 particella 158 subalterno 9

NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

Consistenza rilevata in sede di sopralluoghi effettuati nelle date 09/05/2019 e 18/11/2019

Appartamento **[A/3]** posto al P1, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 5 locali con cucina a vista, 2 disimpegni, 3 cabine armadio, 2 bagni, 4 balconi, ascensore con ingresso diretto nel locale soggiorno e 2 terrazzi in adiacenza alla facciata di nord-ovest

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **178** – altezza netta interna: 3.00 m
I balconi sviluppano una superficie lorda di circa mq **35**

I terrazzi verso nord-ovest sviluppano una superficie lorda di circa mq **102**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE- lotto 2 – sub 704

componenti edilizie del fabbricato:	stato di manutenzione
Pareti esterne: intonaco e mattone paramano	Buono
Copertura: manto in laterizio	Buono
Cancelli su strada: 1 pedonale / 1 carraio	Buono
Cancello carraio: struttura metallica elettrificato	Buono
Portone: legno / vetro	Buono
Scale: marmo	Normale
Pianerottoli comuni: marmo	Normale
Portineria: /	Normale
Ascensore: presente, a servizio dei soli piani I e II	Normale
Strutture ricreative: /	Normale
componenti edilizie dell'unità immobiliare:	stato di manutenzione
Porta di ingresso: a battente in legno blindato	Buono
Serramenti esterni-finestre: PVC / doppio vetro	Buono
Sistemi di oscuramento: avvolgibili pvc elettrificati	Buono
inferriate: /	Buono
zanzariere: /	Buono
Serramenti interni-porte: a scrigno in legno	Buono
Soglie: marmo	Buono
Davanzali: serizzo	Buono
Pavimenti: grès porcellanato / parquet nelle camere	Buono
Rivestimenti: ceramica in cucina e bagno	Buono
Apparecchi sanitari: 2 lavabi, 1 vasca idro, 2 docce (1 idro), 2 bidet, 2 wc	Buono
Corpi radianti: termosifoni in alluminio	Buono
Valvole termostatiche: /	Buono
Scale interne:/	Buono
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Buono
Finitura tavolati interni: idropittura	Buono
Finitura plafoni: idropittura	Buono
impianti: N.B. PARAGRAFO 5	stato di manutenzione
Citofonico: presente – video	Normale
Riscaldamento: autonomo – presenti 2 caldaie	Normale
Elettrico: autonomo	Normale
Antifurto: presente	Normale
Condizionamento: presente	Normale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**Criterio di stima**

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative

- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 002 – SUB 704				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Appartamento – P1	178	1,00	178
A	Balcone 1 – P1	5,87	0,25	1,47
A	Balcone 2 – P1	5,87	0,25	1,47
A	Balcone 3 – P1	9,14	0,25	2,29
A	Balcone 4 – P1	13,82	0,25	3,46
A	Terrazzo – P1	78,20	0,25	19,55
A	Terrazzo – P1	23,32	0,25	5,83
totale		314,22		212,07

Nota:

nella determinazione dell'effettiva consistenza si è tenuto conto della presenza dei terrazzi, segnalati in colore rosso, per i quali verrà detratto dal valore commerciale del bene il costo per il ripristino della relativa conformità documentale

Per un maggior approfondimento della metodologia praticata per determinazione del valore di mercato attribuito alle unità immobiliari oggetto di esecuzione si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'f', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2019
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2019
- Atti di compravendita stipulati negli ultimi due anni per immobili afferenti alla stessa zona e della medesima categoria catastale

Come evincibile dall'analisi appena sopra richiamata il prezzo medio unitario di mercato praticato tra unità residenziali risalenti alla medesima data di costruzione del fabbricato di interesse, recentemente ristrutturate e quelle invece di nuova costruzione si attesta intorno al valore di €/mq 2.260,00

Tale valore, da ritenersi medio, subisce variazioni in eccesso o in difetto a seconda dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento presa in esame a seconda del lotto analizzato per diversi fattori intrinseci quali ad esempio la superficie, il livello di piano, la dotazione impiantistica, la disponibilità o meno dell'impianto ascensore, lo stato manutentivo ed il numero di servizi igienici presenti

Considerando tutti gli elementi descritti in premessa e sopra sintetizzati si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

€/mq 2.360,00

VALUTAZIONE BENI - LOTTO 002 – SUB 704				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota € (arrotondato)
Appartamento – P1	212,07	2.360,00	€ 500.485,20	€ 500.000,00
Lotto 2			€ 500.485,20	€ 500.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - LOTTO 002 – SUB 704

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 500.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 25.000,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3, 5 e 7 che precedono	-€ 13.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 462.000,00

**INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA
LOTTO 002 – SUB 704**

Libero: <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 462.000,00
arrotondato:	€ 462.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 369.600,00
arrotondato:	€ 370.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene viene valutata possibile per dimensioni dell'unità oggetto di stima e per le disposizioni degli impianti della medesima

contro

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con Osservanza
Milano, 30/05/2022

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti



CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI
NICOLETTI
ELISABETTA CAROLINA
architetto
12781

Elisabetta Nicoletti

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

allegato_1_verbale sopralluogo
allegato_2_atto acquisto terreno
allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
allegato_3B_esito ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
allegato_3B_esito ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE-unito
allegato_4_APE_1507400007814_sub 702
allegato_A_note ipocatastali estratte
allegato_A1_atto vincolo pertinenza
allegato_B_documenti catastali
allegato_C1_rilievo fotografico_LOTTO 1- SUB 702
allegato_C2_rilievo fotografico_LOTTO 2- SUB 704
allegato_C3_rilievo fotografico_LOTTO 3- SUB 705
allegato_C4_rilievo fotografico_LOTTO 4- SUB 706
allegato_C5_rilievo fotografico_LOTTO 5- SUB 707
allegato_D_certificati anagrafe