

Esecuzione forzata

...
contro
... .. e

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

...
contro
... .. e

Ruolo generale
257/2017

Giudice: dottor Giuseppe Fiengo

ELABORATO PERITALE.

Data del sopralluogo, 26.03.2018

Data della redazione del presente documento, 20.04.2018; data della stima 20.04.2018.

Tecnico incaricato, architetto Alessandra Ubertazzi

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10.083

Iscritta all'Albo del Tribunale al n. 11.506

C.F. BRTLSN72T51F205Y – P. I.v.a. n. 12672770158

con studio in Milano, via Valparaiso 3

telefono 02.89403854

e-mail: ubertazzi.10083@oamilano.it

Giudice: dottor Giuseppe Fiengo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e

INDICE SINTETICO.

Dati catastali

F. 7, M. 271, S. 21, un immobile tipo appartamento, categoria A/3, classe 3; 4 vani, piano terzo, con ripostiglio al piano quarto (dalla *Planimetria catastale* mentre sul *Pignoramento* si fa riferimento piano quinto¹), rendita catastale Euro 371,85.

Bene: via Giuseppe Garibaldi 24 a Cesano Boscone (MI).

Lotto unico.

F. 7, M. 271, S. 21

Stato di possesso.

Libero ai fini della procedura (abitano e le due figlie minorenni) ma ammobiliato e ingombro di cose.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile non è accessibile, il fabbricato è sprovvisto di ascensore e/o montascale. All'interno, in bagno è presente un gradino.

Creditori iscritti.

- ... (creditore precedente);
- ... (creditore intervenuto);
- ... (creditore intervenuto).

Comproprietari.

Nessuno oltre e

Misure penali.

Nessuna.

Continuità delle trascrizioni.

Verificata.

Prezzi.

Valore del **lotto**, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova,

Euro 85.600 (valore arrotondato)

¹ Il riferimento piano quinto tien conto del piano terra (quarto = quinto fuori terra)



BENE IMMOBILE SITO

IN VIA GIUSEPPE GARIBALDI 24 A CESANO BOSCONO.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Piena proprietà in ragione del 100/100 (suddivisa equamente tra i due proprietari) di un immobile tipo appartamento al terzo piano con ripostiglio al **quarto piano** o quinto fuori terra.

1.1 Intestazione.

-, C.f., nato a ... il e
-, C.f., nata a Crotone il,
coniugi in regime di comunione legale dei beni, entrambi residenti in via Giuseppe Garibaldi 24 a Cesano Boscone (MI), per il diritto della piena proprietà 50/100 ciascuno, in quote uguali e indivise.

1.2 Descrizione delle unità al N.c.e.u.

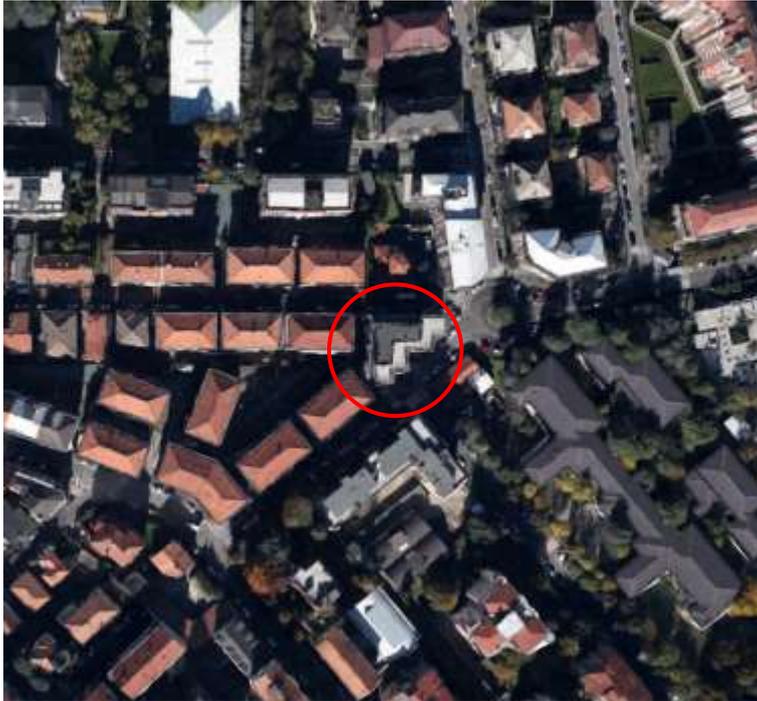
F. 7, M. 271, S.21, un immobile tipo appartamento, categoria A/3, classe 3; 4 vani, piano terzo, con ripostiglio al piano quarto (o quinto fuori terra), rendita catastale Euro 371,85.

1.3 Coerenza dell'unità da Nord, in senso orario.

- Piano terzo, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, affaccio sull'incrocio tra Via Diaz e via Giuseppe Garibaldi, altra unità immobiliare, spazi comuni;
- piano seminterrato, spazi comuni, spazi comuni, altra unità immobiliare.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA.



Immagini 1 e 2. Viste aeree del quartiere con in evidenza la posizione dell'unità oggetto di valutazione.



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e

Caratteristiche del quartiere

L'edificio si colloca in centro nel Comune di Cesano Boscone, facente parte della città metropolitana di Milano, collocato ad Ovest della stessa.

Cesano Boscone è un comune di oltre 20.000 abitanti, posto in continuità con il Comune di Milano e coi limitrofi Comuni di Corsico e Trezzano sul Naviglio.

Il nome Cesano sta probabilmente ad indicare il "territorio di Caesius", primitivo colonizzatore, in rievocazione dell'antico periodo romano, si presume che l'aggiunta del nome Boscone derivi invece dalla sua originale connotazione boschiva.

Senza dubbi il Comune ha origine romane, confermate dai ritrovamenti archeologici e visibili dal disegno urbanistico, sono visibili infatti gli antichi Cardo e Decumano, oggi Via Roma e Via Milano.

Cesano Boscone ebbe un significativo incremento demografico negli anni '70 del '900 che portò la popolazione a crescere da 5.000 abitanti agli oltre 20.000 odierni.

Oggi è un Comune multietnico, caratterizzato dalla **numerosa presenza di stranieri**, secondo i dati Istat (dicembre 2010) provenienti principalmente da Romania ed Equador.

Originariamente il Comune aveva una forte connotazione agricola, ad oggi quasi scomparsa, delle antiche attività ne permangono solo una: la Cascina Dornetti; il comune oggi è principalmente a destinazione residenziale, terziario e industriale.

Il verde in città è costituito dai due parchi Pertini e Parco Natura.



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e

Caratteristiche delle zone limitrofe.

I quartieri limitrofi presentano caratteristiche molto simili al quartiere stesso, prevalentemente destinati alle residenze, unite ad attività commerciali di quartiere zone industriali.

Servizi offerti dalla zona.

La zona è caratterizzata dalla presenza di due parchi, che si alternano allo spazio edificati:
- Parco Pertini
- Parco Natura
Inoltre la zona presenta numerosi servizi e attività commerciali e sono presenti **scuole** di ogni grado.

Collegamenti pubblici.

Si tratta di **una zona molto ben connessa al resto della città di Milano**: dista solo 9 Km dal centro, raggiungibile facilmente tramite treno, in circa 25 minuti.
La stazione ferroviaria più vicina è la omonima stazione di Cesano Boscone. La fermata metropolitana più vicina è quella di San Cristoforo, M2 (linea verde).

Potenzialità

L'area è ideale per chi desidera stare a contatto con la natura, grazie a numerose aree verdi poste nei comuni adiacenti, e al contempo a pochi passi dalle città. Si tratta di un contesto ideale per chi viaggia spesso su gomma grazie alla vicinanza con la A50 (tangenziale Ovest di Milano), che permette la connessione con l'hinterland milanese e con le altre città italiane.



3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso ai i beni è avvenuto il giorno 26.03.2018; in tale occasione, è stato possibile, alla presenza del custode della ditta Sivag S.p.a. e per la compiacenza della proprietaria, visionare l'appartamento; in quella occasione non è stato possibile visionare la pertinenza del solaio poiché non si sono ritrovate le chiavi.

L'immobile è risultato libero ai fini della procedura, occupato da e dalle due figlie minorenni, arredato e ingombro di cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Contratti di affitto registrati: non sono presenti contratti di affitto riferiti all'unità in oggetto.

In data 23.04.2018 è stata fatta richiesta all'Agenzia delle entrate; il giorno seguente si è ricevuta risposta.

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli, tutte le ipoteche non cancellate di cui alla storia ipotecaria.

Convenzioni matrimoniali, nessuna.

Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni.

16.06.2000 Trascrizione a favore.

Trascrizione a favore, tipo atto tra vivi – atto di compravendita del 16.06.2000 - Registro Particolare 39.154, Registro Generale 57.537. Pubblico ufficiale Andrea De Gregori, notaio in Nerviano (MI), numero di repertorio 5.860 del 14.06.2000, immobili siti in Cesano Boscone (MI).

30.03.2002 Trascrizione a favore.

Trascrizione a favore, tipo atto tra vivi – atto di compravendita del 30.03.2002 - Registro Particolare 24.241, Registro Generale 40.078. Pubblico ufficiale Lucio Mottola, notaio in Paderno Dugnano (MI), numero di repertorio 199.794 del 25.03.2002, immobili siti in Cesano Boscone (MI).

23.07.2007 Trascrizione a favore.

Trascrizione a favore, tipo atto di compravendita del 23.07.2007 - Registro Particolare 61.620, Registro Generale 117.165. Pubblico ufficiale Franco Rosario, notaio in Sesto San Giovanni (MI), numero di repertorio 21.245/10.319 del 03.07.2007, immobili siti in Cesano Boscone (MI).

Atto di compravendita del 03.07.2007 da Valerio Valvassori, nato a ... il 30. 12.1970, C.f. VVSVLR70T30F205N, residente in via via Giuseppe Garibaldi 24 a Cesano Boscone (MI), tramite procura di Franco Rosario, notaio in Sesto San Giovanni (MI), vendeva a, C.f., nato a ... il e, C.f., nata a Crotone il, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà 50/100 ciascuno in quote uguali e indivise, entrambi residenti in via IV Novembre 102 a Settimo Milanese (MI).

Rep. 21.245, registrato a Monza in data 20.07.2007 al numero 9.118, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 23.07.2007.

23.07.2007 Iscrizione.

Iscrizione, tipo ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, Registro Particolare 32.201, Registro Generale 117.166, Pubblico ufficiale Franco Rosario, notaio in Sesto San Giovanni (MI), numero di repertorio 21.246/10.392 del 23.07.2007, immobili siti in Cesano Boscone (MI).

Valore del capitale Euro 193.000, totale ipoteca Euro 182.000.



L'ipoteca è a favore di Banca di Roma S.p.a. e a carico di, C.f., nato a ... il e, C.f., nata a Crotone il, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà 50/100 ciascuno.

4.2.2. Pignoramenti.

06.03.2017

Pignoramento numero 665, iscritto il 24.01.2017 e trascritto il 06.03.2017 ai numeri 25.281/16.361 all' Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 2, a favore di Condominio di Giuseppe Garibaldi 24 a Cesano Boscone (MI), C.f. 95502820152 e a carico di, C.f., nato a ... il e, C.f., nata a Crotone il, entrambi residenti in via Giuseppe Garibaldi 24 a Cesano Boscone (MI), per il diritto della piena proprietà 50/100 ciascuno, in quote uguali e indivise; l'atto è stato notificato il 24-30.01.2017 (dalle cartoline 20 e 24.01.2018).

Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione e sulla sua pertinenza per intero (100/100).

4.2.3. Altre trascrizioni.

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.

Spese e aspetti di natura condominiale.

- Il condominio è amministrato dallo studio Ursino, di Giuseppe Ursino
C.F. RSNP60B11D976C, P. I.v.a. 07923910157
via Edmondo De Amicis 7, 20090 Cesano Boscone (MI)
tel. 02 45863875, 02 48620504, 02 45861241
- arretrati a carico del proprietario degli ultimi 2 anni

Gestione 2014/2015, 1.1.15 / 30.9.15	Euro 1.144,53
Gestione 2015/2016, 1.10.15 / 30.9.16	Euro 1.798,62
Gestione 2016/2017, 1.10.16 / 30.9.17)	Euro 2.040,96

- spese ordinarie annue, Euro 1.700,00
- nessuna spesa straordinaria negli anni 2015 / 2017
- nessuna spesa straordinaria di gestione già deliberate ma non ancora scadute
- spese condominiali complessive scadute ed insolute alla data della perizia 1.10.17 / 30.04.18
Euro 1.083,39
- certificazione energetica allegata
- nessuna causa in corso tra proprietari e condominio
- allegato F della caldaia e riferimenti gestore impianto
Termocalor S.r.l., viale Cassala 49, 20143 Milano
P. I.v.a. e C.f. 08004110964
- Ripartizione millesimale delle parti comuni: 34,88/1.000 vedi anche *Atto di provenienza* allegato.



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia.



Immagine 3. Stralcio dalla tavola del Piano di Governo del Territorio (dicembre 2012). Tavola 3.1 P.d.r: regole per la città consolidata. Parti di recente formazione prevalentemente residenziali.

Con deliberazione della Giunta Comunale 18 del 05.07.2015 2012 è stato definitivamente approvato il Piano del Governo del Territorio (PGT).

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio.

Zona omogenea: B3 - ambiti di edifici pluripiano di impianto regolare

Classe acustica I: aree particolarmente protette.

Il bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

4.3.2. Conformità catastale.

Il bene è conforme alla scheda catastale allegata per quanto riguarda la distribuzione interna salvo che per l'indicazione della cucina che, in verità, viene utilizzata come piccola seconda camera. In soggiorno è stato ricavato lo spazio cottura; circa la pertinenza non è stato possibile verificare la conformità catastale.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'EVENTUALE ACQUIRENTE.

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Dal 03.07.2007 ad oggi.

-, C.f., nato a ... il e
-, C.f. PRGLRZ81E64D122D, nata a Crotone il, coniugi in regime di comunione legale dei beni, entrambi residenti in via Giuseppe Garibaldi 24 (MI), per il diritto della piena proprietà 50/100 ciascuno in quote uguali e indivise.

Provenienza.

Atto di compravendita (allegato) numero 6.620.1/2007, del 03.07.2007 da Valerio Valvassori, C.f. VVSVLR70T30F205N, nato a ... il 30. 12.1970, residente in via via Giuseppe Garibaldi 24 a Cesano Boscone (MI), tramite procura di Franco Rosario, notaio in Sesto San Giovanni (MI), vendeva a, C.f., nato a ... il e, C.f., nata a Crotone il, coniugi in regime di comunione legale dei beni,) , per il diritto della piena proprietà 50/100 ciascuno in quote uguali e indivise, entrambi residenti in via IV Novembre 102 a Settimo Milanese (MI). Numero di repertorio 21.245, registrato a Monza in data 20.07.2007 al 9.118, trascritto presso il Ministero delle Finanze – Conservatoria di Milano 2 il 23.07.2007

6.2 Precedenti proprietari.

Dal 25.03.2002 al 03.07.2007.

- **Valerio Valvassori**, C.f. VVSVLR70T30F205N, nato a ... il 30.12.1970, residente al momento della vendita in via Garibaldi 24 a Cesano Boscone, coniugato in regime di separazione dei beni, per la quota di comproprietà in ragione di 65/100 (sessantacinque centesimi) in forza di acquisto oneroso, con atto autenticato dal notaio Andrea De Gregori di Milano, in data 14.06.2000, repertorio numero 5.860/1.088, registrato a Milano, Atti Privati, il 3.07.2000, al numero 16.515, serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2, il giorno 16.06.2000, ai numeri. 57.537/39.154; per la restante quota di comproprietà in ragione di 35/100 (trentacinque centesimi) in forza di acquisto oneroso, con atto per notaio Lucio Mottola di Paderno Dugnano, in data 25.03.2002, repertorio numero 199.794/12.294, registrato a Desio 2, in data 15.04.2002, al numero 1.005, serie 1V e trascritto presso la Conservatoria Registri immobiliari di Milano 2 in data 30.03.2002, ai numeri 40.078/24.241.

Dal 14.06.2000 al 25.03.2002

- **Alessandra Garufi**, nata a Milano il 28.12.1973, C.f. GRFLSN73T68F205H, proprietà per 35/100 e
- **Valerio Vavassori**, nato a ... il 30.12.1970, C.f. VVSVLR70T30F205N, proprietà per 65/100 fino al 25.03.2002. Dati derivanti da scrittura privata tipo compravendita del 14.06.2000, trascrizione in atti dal 28.07.2000, numero di repertorio 5.860, in autentica di Andrea De Gregori, notaio in Milano, registrazione a Milano 39.154.1/2000)

Dal 27.10.1988 al 14.06.2000

- **Angela Faccenda**, nata a Milano il 19.05.1966, C.f. FCCNGL66E59F205I fino al 14.06. 2000 e
- **Consolaro Vergara**, nato a Plata il 20.10.1964 fino al 14.06.2000 dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 27.10.1988, voltura in atti dal 05.07.1991, numero di repertorio 46.019 in autentica Mario Silocchi, notaio in Corsico, registrazione a Milano, Volume 1V, numero 11.086 del 07.11.1988 199.511.1/1988).



7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

Il fabbricato in cui si colloca l'unità in oggetto di valutazione è un condominio, che dal punto di vista architettonico presenta una planimetria elaborata e un disegno dei prospetti semplice. L'edificio si pone su un lotto triangolare, posto tra via Giuseppe Garibaldi e via Armando Diaz; il fabbricato si pone in cortina da un lato, su via Garibaldi, mentre dall'altro lato si pone in cortina al piano terra mentre in elevazione il prospetto si articola secondo un andamento sfaccettato. Esternamente l'edificio presenta una finitura semplice ma studiata, alternativamente in mattoni "faccia a vista" e intonaco grigio, per sottolineare l'allineamento verticale delle aperture; in facciata si nota anche il ritmo dei balconi.

Il fabbricato presenta 5 livelli fuori terra e un ulteriore livello in arretramento; è caratterizzato da un basamento a pianta triangolare che raccoglie numerose attività commerciali al dettaglio. Gli edifici limitrofi presentano finiture molto simili e la medesima altezza, facendo pensare che la realizzazione dei diversi corpi di fabbrica sia avvenuta in base ad un unico piano integrato.

Al fabbricato si accede da un cortile, dotato di accesso pedonale su via Garibaldi e di accesso carrabile su via Diaz; attraverso un cancello in acciaio si accede allo spazio di cortile comune con pavimentazione in cemento; da qui, attraverso un portoncino in alluminio e vetro a doppio battente è possibile accedere all'androne del fabbricato, accessibile attraverso un gradino.

All'interno dell'androne sono collocate le caselle postali; la pavimentazione nell'androne è in pietra naturale come poi anche per la scala di distribuzione ai piani.

L'edificio è sprovvisto di ascensore.

L'appartamento è collocato al piano terzo; vi si accede attraverso un portoncino blindato che immette nel locale soggiorno - cucina; un disimpegno distribuisce la zona notte: due camere da letto (una corrispondente alla cucina della planimetria catastale) e un bagno grande. Il bagno è dotato di cinque apparecchi sanitari (vasca e doccia).

L'appartamento, che non presenta riscontro d'aria diretto e contrapposto è esposto esclusivamente a Sud ed è dotato di un balcone accessibile dal soggiorno - cucina dove è collocata la motocondensante per l'aria condizionata di cui è dotato l'appartamento, con split all'interno della camera da letto matrimoniale e in soggiorno.

Le porte sono in legno tamburato mentre i serramenti sono in PVC con sistema di oscuramento a tapparelle in PVC. I pavimenti e i rivestimenti di cucina e bagno sono in piastrelle di ceramica. L'altezza interna è pari a 3 metri; non vi sono ribassamenti.

Il riscaldamento è condominiale, prodotto mediante radiatori in ghisa, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua collocato all'interno della cucina, il contatore del gas è collocato sul balcone mentre quello elettrico è collocato all'interno dell'unità immobiliare vicino all'ingresso. Il citofono presenta la tipologia solo audio. L'appartamento è dotato di ripostiglio nel sottotetto (a cui non è stato possibile accedere).



Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastri in c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Tamponamenti in blocchi forati con isolamento (intercapedine d'aria) e intonaco esterno e interno; le facciate sono tinteggiate nel colore grigio e in alternativa per la maggior superficie sono caratterizzati da paramento in mattoni "faccia a vista".	le facciate necessitano di manutenzione ordinaria.
Copertura	Copertura piana in parte praticabile.	non verificabile
Portone di ingresso al cortile	Portone in acciaio	in buone condizioni e funzionante.
Portone di ingresso	Portone a doppia anta a battente in alluminio e vetro	in buone condizioni e funzionante.
Parti comuni interne e esterne	Androne e scale con pavimentazione in pietra naturale. Il cortile interno è asfaltato.	necessitano di manutenzione ordinaria.
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'interno delle unità immobiliari.	funzionante
Gas	Il contatore è localizzato all'interno della unità sul balcone	funzionante
Antenna collettiva	Assente	
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Tipologia solo audio.	funzionante
A.P.E. condominiale.	Assente	
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Assente.	
Riscaldamento	Condominiale con caldaia a condensazione, l'acqua calda sanitaria ottenuta da scaldacqua collocato all'interno della cucina.	funzionante



Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Divisioni interne	materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati	In discrete condizioni
Plafoni	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati	In discrete condizioni
Pavimenti	in ceramica.	In buone condizioni
Rivestimenti	In bagno e in cucina sono presenti rivestimenti ceramici.	In discrete condizioni
Serramenti interni	Porte in legno tamburato.	In buone condizioni.
Portoncino di ingresso	Con semplice blindatura.	in buone condizioni e funzionante.
Serramenti di facciata	Serramenti in pvc con oscuramento in pvc pesante tipo tapparelle.	in discrete condizioni
Bagno	Fornito di cinque apparecchi (doccia e vasca). La lavatrice è in bagno.	in buone condizioni
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'interno dell'unità immobiliare accanto alla porta di ingresso.	funzionante
Gas	Il contatore è localizzato sul balcone.	funzionante
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Tipologia solo audio.	funzionante
A.P.E.	Assente	
Riscaldamento	All'interno dell'unità sono presenti radiatori in ghisa funzionanti.	



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e

8. ATTI DI FABBRICA

La edificazione del cespite in oggetto con il compendio di cui è parte è iniziata in epoca antecedente al primo settembre 1967 (1963) e, fino ad oggi, non sono intervenute modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto ad autorizzazione, approvazione, concessione, permesso di costruire, né risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere, ad eccezione delle opere per cui è stata presentata dal comune di Cesano Boscone, comunicazione in data 24.05.2000. Protocollo 6.611.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 Criterio di stima.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di **un "lotto" così identificato e costituito:**

F. 7, M. 271, S. 21, un immobile tipo appartamento, categoria A/3, classe 3; 4 vani, piano terzo, con ripostiglio al piano quarto (dalla *Planimetria catastale* mentre sul *Pignoramento* si fa riferimento piano quinto²), rendita catastale Euro 371,85.

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

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

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona (qui prettamente residenziale), si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerano l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si è rilevato al momento del sopralluogo.

Al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno) , sono stati applicati **parametri di differenziazione** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto.

Al valore derivato si sono poi applicate le consuete **riduzioni** come indicate in tabella.

Nel caso degli immobili in oggetto per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla **Agenzia del Territorio della Provincia di Milano** riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo "economico"³ in stato normale a destinazione residenziale, sono compresi tra **Euro/mq 1.450 e Euro 1.700**.

² Il piano quinto tien conto del piano terra.



Esecuzione forzata

...
contro

... e ...

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1
Provincia: MILANO
Comune: CESANO BOSCONI
Fascia zona: Centrale/PASUBIO, ISONZO, REPUBBLICA, MURIO
Codice zona: B1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2000	L	0,2	6,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2450	L	6,9	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2100	L	6,8	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	1700	L	4,4	6,6	L
Box	Normale	1200	1400	L	6,5	6,5	L
Ville e Villini	Ottimo	2200	2600	L	7,4	9,1	L
Ville e Villini	Normale	1900	2200	L	6	7,4	L

Secondo le analisi della **Camera di Commercio di Milano, territori mercati e ambiente**, inoltre, è possibile tenere conto di:

- valori compresi tra **Euro/mq 1.500 e 1.600** per immobili a destinazione abitativa vecchi o da ristrutturare.

Comune >> Cesano Boscone

Tipologia: Compravendita Locazione

Zona:

Comune: Cesano Boscone - Compravendita - 1° semestre 2017 - Periferia

	Minimo	Massimo
Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)	2.150	2.250
Appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, di epoca o di pregio (€/mq)	1.750	1.800
Appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare (€/mq)	1.500	1.600
Rese (€/corpo)	12.000	15.000
Magli (€/mq)	450	750
Uffici (€/mq)	400	700
Capannoni nuovi o ristrutturati (€/mq)	450	500
Capannoni vecchi (€/mq)	300	400

Fonte: TDAA Milano-Incisa & Bionta

- Infine si sono considerate le quotazioni desunte dal Borsino immobiliare.

Comune	Cesano_Boscone							
	Zona	Valori di Vendita Euro/mq			Valori di Locazione Euro/mese			Rendimento
		2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	
Abitazioni e Ville								
Abitazioni civili (In buono stato)	1.486	1.643	1.801	3,6	4,5	5,4	3,3%	
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.891	2.071	2.251	6,3	6,8	7,2	3,9%	
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	1.261	1.328	1.396	3,6	4,1	4,5	3,7%	
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.306	1.463	1.621	3,6	4,1	4,5	3,3%	
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.621	1.801	1.981	4,5	5,4	6,3	3,6%	
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	1.081	1.171	1.261	2,7	3,2	3,6	3,2%	
Ville e Villini (In buono stato)	1.621	1.801	1.981	5,4	5,9	6,3	3,9%	
Ville e Villini (In ottimo stato)	1.981	2.184	2.386	6,3	7,2	8,1	4,0%	
Ville e Villini (Da ristrutturare)	1.441	1.508	1.576	4,5	5,0	5,4	3,9%	



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e

Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.486	1.643	1.801	3,6	4,5	5,4	3,3%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.891	2.071	2.251	6,3	6,8	7,2	3,9%
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	1.261	1.328	1.396	3,6	4,1	4,5	3,7%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.306	1.463	1.621	3,6	4,1	4,5	3,3%
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.621	1.801	1.981	4,5	5,4	6,3	3,6%
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	1.081	1.171	1.261	2,7	3,2	3,6	3,2%

- che riportano, per le abitazioni di tipo economico da ristrutturare, valori compresi tra **Euro/mq 1.081 e 1.261.**

Per verificare la ricettività del mercato, è stata fatta una ricerca sulle **effettive compravendite** avvenute negli ultimi 18 mesi. Da tale ricerca emergono molte potenziali compravendite di immobili confrontabili con quelli in oggetto (categorie A/3 e A/4 suddivise per categorie catastali) avvenute nel periodo richiesto. Si ipotizza, quindi, che il mercato sia piuttosto aperto.

La S.l.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale;

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comune, considerati al 50%.

9.2 Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
- www.immobiliare.it /Trovocasa - Corriere della Sera.
- Conservatoria per le vendite avvenute nel 2018 (immobili comparabili).



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e

9.3 Valutazione corpi.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di un "lotto unico" costituito da 1 unità immobiliare con una pertinenza (ripostiglio al piano sottotetto), identificato catastalmente con **F. 7, M. 271, S. 21**: un immobile tipo appartamento, categoria A/3, classe 3; 4 vani, piano terzo, con ripostiglio piano quinto fuori terra, rendita catastale Euro 371,85. **Il lotto non può essere diviso.**

	sup. lorda	sup. utile netta	balconi terrazzi	coeff. mercantile	vani accessori	coeff. mercantile	somma commerciale
F. 7, M. 271, S. 21							
immobile tipo abitazione	68,65	52,59	6,90	0,30	7,00	0,25	72,47

9.4 Prezzo base d'asta del lotto.

Vendita,	somma commerciale	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro
F. 7, M. 271, S. 21								
immobile tipo abitazione	72,47	1.450,00	1.700,00	1.500,00	1.600,00	1.171,00	1.300,00	94.211,00
Valore stimato							a corpo	94.211,00
Riduzioni								
Spese condominiali arretrate (biennio)								3.839,58
Riduzione del valore del 5%								4.710,55
Totale riduzioni e adeguamenti								8.550,13
Valore ridotto							a corpo	85.660,87
Locazione.								Euro/mese
Valore medio della locazione per la zona e il tipo di immobile							spese comprese	362,35

Valore del comparto immobiliare intero, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, valore base lotto 1, Euro 85.600

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

L'esperto

Arch. Alessandra Ubertazzi



Milano 24 aprile 2018



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e

ALLEGATI.

10.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.

10.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

10.3 Rilievo fotografico.

10.4 Documentazione catastale (allegato separato).

10.5 Atti di fabbrica.

10.6 Atto di provenienza.

10.7 Visura catastale storica.

10.8 Visure in conservatoria.

10.9 **Spese condominiali.**

10.10 Verifica dell'esistenza di contratti di locazione aventi il proprietario come dante causa.



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e

10.1 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.

23.07.2007 Trascrizione a favore.

Trascrizione a favore, tipo atto di compravendita del 23.07.2007 - Registro Particolare 61.620, Registro Generale 117.165. Pubblico ufficiale Franco Rosario, notaio in Sesto San Giovanni (MI), numero di repertorio 21.245/10.319 del 03.07.2007, immobili siti in Cesano Boscone (MI).

Atto di compravendita del 03.07.2007 da Valerio Valvassori, nato a ... il 30. 12.1970, C.f. VVSVLR70T30F205N, residente in via via Giuseppe Garibaldi 24 a Cesano Boscone (MI), tramite procura di Franco Rosario, notaio in Sesto San Giovanni (MI), vendeva a, C.f., nato a ... il e, C.f. PRGLRZ81E64D122D, nata a Crotone il, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà 50/100 ciascuno in quote uguali e indivise, entrambi residenti in via IV Novembre 102 a Settimo Milanese (MI). Rep. 21.245, registrato a Monza in data 20.07.2007 al numero 9.118, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 23.07.2007.

23.07.2007 Iscrizione.

Iscrizione, tipo ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, Registro Particolare 32.201, Registro Generale 117.166, Pubblico ufficiale Franco Rosario, notaio in Sesto San Giovanni (MI), numero di repertorio 21.246/10.392 del 23.07.2007, immobili siti in Cesano Boscone (MI).

Valore del capitale Euro 193.000, totale ipoteca Euro 182.000.

L'ipoteca è a favore di Banca di Roma S.p.a. e a carico di, C.f., nato a ... il e, C.f. PRGLRZ81E64D122D, nata a Crotone il, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà 50/100 ciascuno.

Pignoramenti.

06.03.2017

Pignoramento numero 665, iscritto il 24.01.2017 e trascritto il 06.03.2017 ai numeri 25.281/16.361 all' Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 2, a favore di Condominio di Giuseppe Garibaldi 24 a Cesano Boscone (MI), C.f. 95502820152 e a carico di, C.f., nato a ... il e, C.f., nata a Crotone il, entrambi residenti in via Giuseppe Garibaldi 24 a Cesano Boscone (MI), per il diritto della piena proprietà 50/100 ciascuno, in quote uguali e indivise; l'atto è stato notificato il 24-30.01.2017 (dalle cartoline 20 e 24.01.2018).

Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione e sulla sua pertinenza per intero (100/100).

Altre trascrizioni.

Nessuna.

L'esperto,



arch. Alessandra Ubertazzi

Milano 24 aprile 2017



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e

10.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

Piena proprietà in ragione del 100/100 (suddivisa equamente tra i due proprietari) di un immobile tipo appartamento al terzo piano con ripostiglio al **quarto piano** o quinto fuori terra.

Intestazione.

-, C.f., nato a ... il e
-, C.f., nata a Crotone il,
coniugi in regime di comunione legale dei beni, entrambi residenti in via Giuseppe Garibaldi 24 a Cesano Boscone (MI), per il diritto della piena proprietà 50/100 ciascuno, in quote uguali e indivise.

Descrizione delle unità al N.c.e.u.

F. 7, M. 271, S.21, un immobile tipo appartamento, categoria A/3, classe 3; 4 vani, piano terzo, con ripostiglio al piano quarto (o quinto fuori terra), rendita catastale Euro 371,85.

Coerenza dell'unità da Nord, in senso orario.

- Piano terzo, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, affaccio sull'incrocio tra Via Diaz e via Giuseppe Garibaldi, altra unità immobiliare, spazi comuni;
- piano seminterrato, spazi comuni, spazi comuni, altra unità immobiliare.

L'esperto,
arch. Alessandra Ubertazzi



Milano 24 aprile 2018



10.3 Rilievo fotografico.



Foto 1. Vista del fabbricato dall'esterno inquadrata da via Giuseppe Garibaldi.



Foto 2. Vista del fabbricato dall'esterno inquadrata da via Giuseppe Garibaldi.



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e



Foto 3. Vista del fabbricato dall'esterno inquadrata da via Giuseppe Garibaldi, si nota a destra l'ingresso al cortile.



Foto 4. Vista del fabbricato dall'esterno inquadrata da via Armando Diaz con in evidenza l'unità oggetto di valutazione.

Giudice: dottor Giuseppe Fiengo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e



Foto 5. Vista del cortile di accesso al fabbricato, inquadrata dall'interno si vede la recinzione con accesso pedonale lato via Garibaldi.



Foto 6. Vista del portoncino in alluminio e vetro che consente l'ingresso al fabbricato dal cortile.



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e



Foto 7. Vista dell'androne di ingresso al fabbricato.



Foto 8. Vista del pianerottolo e della scala che permette l'accesso ai piani superiori.

Giudice: dottor Giuseppe Fiengo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e



Foto 9. Vista del pianerottolo di accesso all'unità immobiliare oggetto della relazione.



Foto 10. Vista del soggiorno, con particolare del portoncino di ingresso.



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e



Foto 11. Vista del soggiorno. -cucina.



Foto 12. Vista del soggiorno – cucina, con particolare della porta finestra, con serramento in pvc, che consente l'accesso al balcone.

Giudice: dottor Giuseppe Fiengo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata
...
contro
... e ...



Foto 13. Vista del balcone.



Foto 14. Vista del balcone.



Esecuzione forzata
...
contro
... .. e



Foto 15. Vista del disimpegno.



Foto 16. Vista di una delle due camere da letto quella che, in planimetria catastale, corrisponde alla cucina,



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e



Foto 17. Vista della camera da letto matrimoniale con rivestimento in carta da parati.



Foto 18. Vista della camera da letto matrimoniale con particolare della collocazione dello split.

Giudice: dottor Giuseppe Fiengo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

...
contro
... e ...



Foto 19. Vista del bagno, con particolare della differenza di livello.



Foto 20. Vista del bagno.



Esecuzione forzata

...
contro
... .. e



Foto 21. Vista del bagno, con particolare della vasca.

10.4 Documentazione catastale.

Le planimetrie catastali sono allegate separatamente.

10.5 Atti di fabbrica, abitabilità condominiale.

Nonostante i diversi solleciti, non si è avuta risposta dall'archivio del Comune di Milano circa gli atti di fabbrica di via Longarone 18 e l'abitabilità condominiale (vedi anche nel testo).

