

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit Spa**

contro:



N° Gen. Rep. **1934/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-05-2019 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CATERINA TRENTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001

Esperto alla stima: Arch. Monica Correggi
Codice fiscale: CRRMNC64D69F205K
Partita IVA: 11272180156
Studio in: Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano
Telefono: 024568089
Fax: 024568089
Email: m.correggi@tiscali.it
Pec: correggi.7684@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Attilio Cassoni n. 14 - Milano (Milano) – 20141

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] e box autorimessa [C6]

Dati Catastali: - foglio 602, particelle 276 subalterno 9
- foglio 602, particella 276, subalterno 20.

2. Stato di possesso

Bene: Via Attilio Cassoni n. 14 - Milano (Milano) – 20141

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dai debitori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Attilio Cassoni n. 14 - Milano (Milano) – 20141

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Attilio Cassoni n. 14 - Milano (Milano) – 20141

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banco di Sicilia S.p.A.
Esatri Esazione Tributi S.p.A.
Equitalia Esatri S.p.A.
Equitalia Nord S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Attilio Cassoni n. 14 - Milano (Milano) – 20141

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED] (debitore esecutato)
[REDACTED] (debitrice esecutata)

6. Misure Penali

Beni: Via Attilio Cassoni n. 14 - Milano (Milano) – 20141

Lotto: 001

Corpo: A



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Attilio Cassoni n. 14 - Milano (Milano) – 20141

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Attilio Cassoni n. 14 - Milano (Milano) – 20141

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 519.000,00

Prezzo da occupato: € 415.000,00



Beni in **Milano (Milano)**

Località/Frazione: ----

Via Attilio Cassoni n. 14

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sita in Via Attilio Cassoni n. 14, Milano, cap 20141****Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] - **Piena proprietà** – Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via Attilio Cassoni n. 14 Milano dal 08/08/2005 - Stato Civile: coniugato – Data del matrimonio: 07/09/2002 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Nota: annotamento all'atto di matrimonio del 18/02/2015: con provvedimento del Tribunale di Milano n. 47085/14 in data 21/11/2014 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Eventuali comproprietari: [redacted] (debitrice esecutata). ●

50/100 di [redacted] - **Piena proprietà** – Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via Attilio Cassoni n. 14 Milano dal 08/08/2005 - Stato Civile: coniugata - Data del matrimonio: 07/09/2002 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Nota: annotamento all'atto di matrimonio del 18/02/2015: con provvedimento del Tribunale di Milano n. 47085/14 in data 21/11/2014 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Eventuali comproprietari: Rossetti Marco (debitore esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

- [redacted] nato a Milano il [redacted] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;
- [redacted] nata nella Repubblica [redacted] C.F.: [redacted] - proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

foglio 602, particella 276, subalterno 9, scheda catastale prot. n. MI0533487 del 17/07/2015, indirizzo Via Attilio Cassoni n. 14, piano 4/7/S1, comune Milano, categoria A/2, classe 9, consistenza 8,5 vani, superficie 200 mq (totale escluse aree scoperte: 195 mq), rendita € 1.470,61.

Derivante da:

- variazione nel classamento del 18/07/2016 prot. n. MI0382439;
- variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- diversa distribuzione degli spazi interni del 17/07/2015 prot. n. MI0533487 (n. 276902.1/2015);
- variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;
- diversa distribuzione degli spazi interni del 15/07/1986 (n. 31443/1986);
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 97,50/1000.

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda planimetrica ed all'estratto mappa catastale:



- appartamento al piano quarto: dapprima unità immobiliare di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comuni indi giardino comune su tre lati infine e, per chiudere, ancora unità di proprietà di terzi;
- solaio al piano settimo: dapprima solaio di proprietà di terzi indi copertrura, altro solaio di proprietà di terzi, corridoio comune infine e, per chiudere, ancora solaio di proprietà di terzi;
- cantina al piano interrato: dapprima cantina di proprietà di terzi indi terrapieno, altra cantina di proprietà di terzi, corridoio comune infine e, per chiudere, ancora cantina di proprietà di terzi

Salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna, lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo in data 5 novembre 2018, corrisponde con quanto rappresentato sulla scheda catastale fatto salvo per la creazione di un angolo cottura nel locale soggiorno non denunciato sulla scheda (differenza influente al fine dell'identificazione dei vani e della determinazione del classamento).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare pignorata è compresa in un fabbricato di otto piani fuori terra oltre piano interrato con ingresso dal civico 14 di Via Attilio Cassoni, in prossimità del Quartiere Stadera, in zona periferica sud della Città di Milano, compresa tra il Naviglio Pavese, il Cavalcavia Giovanni Schiavoni e Via Montegani, ben accessibile in quanto Via Attilio Cassoni costituisce traversa di Via Montegani (proseguimento di Corso Meda - asse di accesso al centro città) ed è prossima alla Statale 35 dei Giovi che collega alla circonvallazione esterna di Viale Liguria/Viale Tibaldi ed a Viale Fama-gosta con l'ingresso al raccordo dell'Autostrada dei Fiori A/7 e della Tangenziale Ovest di Milano. Zona ben collegata dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea 2 della metropolitana, completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali condominiali di recente edificazione con tipologia a torre od in linea con giardini comuni. A breve distanza sono posti i servizi di vicinato (bar, negozi al dettaglio, agenzie bancarie, supermercati), le scuole primarie ed un parco pubblico con la sede della biblioteca di zona.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Il distaccamento di zona (Municipio 5) dell'anagrafe e dell'ufficio d'igiene è posto in Viale Tibaldi a circa 2 km, l'ufficio postale più vicino è ubicato in Via Medeghino.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Non specificato.

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Pavese, Parco Chiesa Rossa.

Attrazioni storiche: Non specificato.

Principali collegamenti pubblici: Linea 3, 65 e NM2 di P.zza Abbiategrasso a circa 400 metri, fermata di "Abbategrasso" della Linea 2 della metropolitana a circa 450 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori e dai familiari.

Note: in sede di sopralluogo, in data 5 novembre 2018, l'unità immobiliare pignorata risultava suddivisa - attraverso la chiusura con un pannello rimovibile della porta di comunicazione presente nel disimpegno della cucina - in due appartamenti. In occasione del sopralluogo è stato comunicato che la camera posta a sud-est, utilizzata dai figli e dotata di due porte d'accesso, viene an-



nessa ad uno o all'altro appartamento, attraverso l'apertura e la chiusura delle due porte, in funzione dei periodi di assegnazione dei figli ad uno dei due genitori. Il primo appartamento, accessibile dal pianerottolo comune tramite la porta ad est e costituito da locale cucina, disimpegno, studio e servizio igienico, risultava utilizzato dal signor [REDACTED] e dai figli nei periodi di convivenza col papà. Il secondo appartamento, accessibile dal pianerottolo comune mediante la porta d'ingresso posta ad ovest e costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e servizio igienico, risultava utilizzato dalla signora [REDACTED] dalla madre e dai figli nei periodi di assegnazione alla madre.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati per le unità immobiliari pignorate contratti di locazione aventi, come danti causa, i debitori eseguiti (la corrispondenza intercorsa con gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano 4 e Milano 2 è allegata alla perizia).

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:

In data 21/11/2014 è stato omologato il Verbale di separazione consensuale n. 47085/14 emesso dal Tribunale di Milano – Sezione IX Civile con cui [REDACTED] e [REDACTED] hanno concordato l'uso congiunto della casa coniugale da suddividere in due unità abitative da assegnare in godimento esclusivo ai due coniugi, secondo le modalità ivi indicate, fino alla presunta vendita dell'immobile. Copia del Verbale è depositata agli atti.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva: A favore di Banco di Sicilia SpA con sede a Palermo C.F.: 05102070827 con domicilio ipotecario eletto in Milano Via S. Margherita n. 12/14 e contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 840.000,00; Importo capitale: € 420.000,00; A rogito di [REDACTED] in Milano in data 10/02/2005 rep. n. 210617/19014; iscritta a Milano 1^a in data **24/02/2005 ai nn. 12063/2502.**

Note: ipoteca iscritta sulla piena proprietà delle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 602 mapp. 276 subb. 9 e 20.

- Ipoteca legale attiva: A favore di Esatri Esazione Tributi S.p.A. con sede in Milano [REDACTED] ipotecario eletto in Milano [REDACTED] Innovazione e con [REDACTED] nato a [REDACTED]; Derivante da: a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602; Importo ipoteca: € 28.036,38; Importo capitale: € 14.018,19; A rogito di Esatri Esazione Tributi S.p.A. in data

18/06/2007 rep. n. 13174/68; iscritta a Milano 1^a in data **28/06/2007 ai nn. 48370/12184;**



Note: ipoteca iscritta sulla quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 602 mapp. 276 sub. 9 oltre che su un altro bene non oggetto di pignoramento.

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano C.F.: 09816500152 con domicilio ipotecario eletto in Milano Viale dell'Innovazione n. 1/B e contro [REDACTED] Derivante da: a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602; Importo ipoteca: € 250.326,66; Importo capitale: € 125.163,33; A rogito di Equitalia Esatri S.p.A. in data 28/04/2010 rep. n. 8488/68; iscritta a Milano 1^a in data **04/05/2010** ai nn. **25359/5465**;

Note: ipoteca iscritta sulla quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 602 mapp. 276 sub. 9.

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano C.F.: 07244730961 con domicilio ipotecario eletto in Milano Viale dell'Innovazione n. 1/B e contro [REDACTED] Derivante da: a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602; Importo ipoteca: € 186.786,16; Importo capitale: € 93.393,08; A rogito di Equitalia Nord S.p.A. in data 10/12/2012 rep. n. 2170/6812; iscritta a Milano 1^a in data **20/12/2012** ai nn. **64188/9545**.

Note: ipoteca iscritta su più unità immobiliari tra cui quelle distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 602 mapp. 276 subb. 9 e 20 (unità negoziale n. 2 - per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà). Con annotazione trascritta in data 26/10/2018 ai nn. 81704/11382 (restrizione di beni), relativa all'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 10/09/2018 rep. n. 4796 con cui l'ipoteca viene cancellata da due beni non oggetto del presente procedimento esecutivo.

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano C.F.: 07244730961 con domicilio ipotecario eletto in Viale dell'Innovazione n. 1/B e contro [REDACTED] Derivante da: a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602; Importo ipoteca: € 59.917,46; Importo capitale: € 29.958,73; A rogito di Equitalia Nord S.p.A. in data 16/02/2015 rep. n. 6062/6815; Iscritta a Milano 1^a in data **20/02/2015** ai nn. **8402/1206**;

Note: ipoteca iscritta sulla quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà delle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 602 mapp. 276 subb. 9 e 20.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UniCredit Spa con sede in Roma C.F.: 00348170101 e contro [REDACTED] nato a Milano il 3/12/1961 C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata nella Rep. [REDACTED]; Derivante da: atto di precetto; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 26/07/2016 rep. n. 34713, trascritto a Milano 2^a in data **21/09/2016** ai nn. **60996/41193**; Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 391.269,09 oltre spese ed interessi successivi sulla piena proprietà delle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 602 mapp. 276 subb. 9 e 20.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sui nominativi dei proprietari dal ventennio antecedente la notifica del pignoramento ad oggi e sui beni pignorati, non risultano ipoteche e/o pignoramenti iscritte e/o trascritti successivamente al 21/09/2016 (data di trascrizione del pignoramento che ha istituito il presente procedimento esecutivo RGE 1934/2016) e gravanti sui beni pignorati.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €6.500,00 variabili in base all'utilizzo di acqua sanitaria calcolata su contatore (vedi consuntivo 2017/2018 allegato).

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: non comunicate.

Millesimi di proprietà: Appartamento, cantina e solaio al sub. 9: 97,50/1000 - Box sub. 20: 3,95/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono parte del condominio dello stabile di Via Cassoni n. 14 il cui Regolamento è allegato alla perizia.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: 214,08 kWh/mqanno.

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Certificazione Energetica n. 15146-008984/13 registrato il 23.03.2013 e valido fino al 23.03.2023, Classe energetica "G".

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano.

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] dal **10/02/2005 ad oggi (attuali proprietari)**. In forza di atto di compravendita a rogito Giorgio Mantelli Notaio in Milano, in data 10/02/2005, rep. n. 210616/19013; trascritto a Milano 1[^], in data 24/02/2005, ai nn. 12061/7011.

Note: con quest'atto i signori [redacted] vendono ai signori [redacted] in regime di separazione dei beni, la piena proprietà delle unità immobiliari in Milano Via Attilio Cassoni n. 14 composte da un appartamento al piano quarto di quattro locali oltre i servizi con annesso vano di sottotetto al piano settimo e vano cantina al piano cantinato oltre box autorimessa al piano interrato, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 602 mapp. 276 subb. 9 e 20. E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dell'intero stabile pari a millesimi 97,50 per l'appartamento e millesimi 3,95 per il box. Nella vendita è inoltre compresa la quota di comproprietà pari a millesimi 101,45 relativa ai locali portineria al piano rialzato con cantina e solaio, e vano sgombero al piano seminterrato distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 602 mapp. 276 subb. 2 e 25. Prezzo di compravendita: € 300.000,00. Copia dell'atto di compravendita è allegata alla perizia.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal **25/05/2003 al 10/02/2005**. In forza di denuncia di successione in morte di [redacted] deceduto il 24/05/2003 presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data 17.11.2003 al n. 2247 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità trascritta a Milano 1[^] in data 24/02/2005, ai nn.



12062/7012. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.

Note: accettazione tacita di eredità a favore di [redacted]
 Maria per la quota indivisa di 1/3 ciascuna e contro M [redacted] trascritta su
 più immobili tra cui le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg.
 602 mapp. 276 subb. 9 e 20 (unità negoziale n. 1).

Titolare/Proprietario: [redacted] dal **20/10/2000 al 25/05/2003**. In forza di atto di compra-
 vendita a rogito [redacted] in Milano, in data 20/10/2000, rep. n. 130425; trascritto a
 Milano 1[^], in data 17/11/2000, ai nn. 59302/40419.

Note: con quest'atto la signora [redacted] cedeva al signor [redacted] a quota
 indivisa di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari in Milano Via Attilio Cassoni n. 14 distin-
 te nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 602 mapp. 276 subb. 9 e 20.

Titolare/Proprietario: Magn. [redacted] **6/04/1980 (ante ventennio)**
al 20/10/2000. In forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa in autentica De [redacted]
 Notaio in Milano, in data 16/04/1980, rep. n. 20655; registrato a Milano, in data 18/04/1980, al n.
 21377; trascritto a Milano 1[^], in data 02/05/1980, ai nn. 18776/15514.

Note: con quest'atto la [redacted] s.r.l." con sede in Milano assegnava in proprietà
 alla signora Veneta [redacted] che acquistava in regime di comunione legale con il coniuge
 signor Magn. [redacted] e piena proprietà dei beni in Milano Via Attilio Cassoni n. 14 com-
 posti da:

- un appartamento al piano quarto di cinque vani oltre cucina e servizi con annessi vano di solaio
 al piano sottotetto e vano di cantina al piano seminterrato identificati col n. 9 quanto
 all'appartamento, col n. 36 quanto al vano di cantina e col n. 50 quanto al vano di solaio nel tipo
 planimetrico allegato sotto B all'atto [redacted] 3 giugno 1979 n. 19697 di rep. non censiti al
 N.C.E.U. ma ivi denunciati con scheda P0861512 registrata il 22 aprile 1968 al n. 2649, quota di
 comproprietà degli enti comuni: 97,50/1000.;
- vano ad uso autorimessa privata al piano seminterrato identificato col n. 20 nel tipo planimetri-
 co allegato sotto B all'atto [redacted] 3 giugno 1979 n. 19697 di rep. non censito al N.C.E.U. ma ivi
 denunciati con scheda P0861523 registrata il 22 aprile 1968 al n. 2660, quota di comproprietà
 degli enti comuni: 3,95/1000.

Successivamente con atto in data 6/04/2000 rep. n. 127313 Notaio [redacted], trascritto a
 Milano 1[^] il 20/04/2000 ai nn. 21077/14045 i coniugi V [redacted]
 stipulavano convenzione matrimoniale di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

Numero pratica: n. 1545

Intestazione: Cooperativa [redacted]

Tipo pratica: Licenza per opere edilizie

Per lavori: costruzione di fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione, autorimesse al piano
 seminterrato e recinzione di proprietà. N.B. la presente licenza sostituisce ed integra quella emessa il
 15/06/1965 col n. 1344 – atti 162831/3754.

Oggetto: variante.

Istanza presentata in data ///.

Rilascio in data 07/08/1967 Atti 91351/1849/1966.

Licenza d'uso n. 32 rilasciata in data 11/06/1993 Atti nn. 106155/18181/1993 per Via Cassoni n. 14.

Numero pratica: n. 2477

Intestazione: Coop. [redacted]

Tipo pratica: Licenza per opere edilizie



Per lavori: modifiche interne e di facciata consistenti nella diversità di colore a variante delle opere autorizzate con licenze n. 1344 del 15/6/65 atti 162831/3754/64 n. 1545 del 7/8/67 atti 91351/1849/66.

Oggetto: variante.

Istanza presentata in data 05/02/1976.

Rilascio in data 09/12/1976 Atti 20728/4926/76 n. 2477.

Licenza d'uso n. 32 rilasciata in data 11/06/1993 Atti nn. 106155/18181/1993 per Via Cassono n. 14.

NOTE:

A seguito di istanza di visura atti di fabbrica presentata in data 3/05/2018 PG 196132/2018 Progr. 15049/2018:

- in data 20/09/2018 la sottoscritta consultava il fascicolo edilizio UDC 7881, recuperato dall'Ufficio Visura Atti del SUE, relativo però al civico 16/18 di Via Cassoni;
- in data 11/07/2018 la sottoscritta visionava il fascicolo PG 106155/1993 relativo alla Licenza di Agibilità dello stabile al civico 14 di Via Cassoni;
- in data 10/01/2019, con lettera PG 20599/2019 Progr. 15049/2018, il Responsabile dell'Area Sportello Unico per l'Edilizia comunicava che *"dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica PG 106155/93 richiesti risultano irreperibili"*.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non avendo potuto avere accesso agli atti di fabbrica in quanto irreperibili, la sottoscritta ha verificato lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo in data 5 novembre 2018, con quanto rappresentato sulle schede catastali presentate, quali unici documenti "ufficiali" recuperati. Per l'appartamento risultano essere state presentate oltre la scheda di denuncia originaria del 1968 altre due schede per diversa distribuzione degli spazi interni: la prima in data 15 luglio 1986 e la seconda in data 17 luglio 2015. In merito, la sottoscritta ha verificato, con esito negativo, l'eventuale presentazione di pratiche edilizie sia presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano sia presso il Municipio 5. Ne consegue che le modifiche interne eseguite (suddivisione del locale soggiorno in due locali con la creazione di una terza camera e di un angolo cottura nel soggiorno, chiusura mediante pannello della porta di collegamento tra il soggiorno ed il disimpegno che conduce alla cucina, formazione di una seconda porta nella camera posta a sud-est) non risultano essere state denunciate. Per il box, invece, lo stato dei luoghi corrisponde con quanto rappresentato sulla scheda del 22 aprile 1968.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: pratica CILA in sanatoria.

Stima costi:

onorario presentazione pratica CILA in sanatoria: € 2.500,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Nota: calcolo onorario € 2.000,00 + 4% Inarcassa + 22% IVA = € 2.537,60 = € 2.500,00 in Cifra Tonda

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 16 del 22.05.2012
Zona omogenea:	Tessuto urbano di recente formazione – Tessuti urbani a impianto aperto.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	///
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano quarto di cinque locali oltre cucina, doppi servizi, due balconi con annessi un vano cantina al piano interrato ed un vano solaio al piano sottotetto. Il tutto con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Più precisamente l'appartamento, avente doppio ingresso dal pianerottolo comune condominiale e tripla esposizione, risulta attualmente suddiviso in due alloggi attraverso la chiusura con una pannellatura amovibile della porta di collegamento tra il soggiorno ed il disimpegno della cucina e risulta dotato di una camera, posta nell'angolo a sud-est, dotata di due porte, da unire all'uno o all'altro alloggio in funzione delle esigenze dei componenti della famiglia che la utilizza. I due alloggi risultano così articolati:

- alloggio ad est: cucina, disimpegno, servizio igienico, locale studio e balcone;
- alloggio ad ovest: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno zona notte, due camere, servizio igienico e balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [redacted] Residenza: Via Attilio Cassoni n. 14 Milano dal 08/08/2005 - Stato Civile: coniugato - Data del matrimonio: [redacted] 2002 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Nota: annotamento all'atto di matrimonio del 18/02/2015: con provvedimento del Tribunale di Milano n. 47085/14 in data 21/11/2014 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Eventuali comproprietari: [redacted] (debitrice esecutata).

50/100 di [redacted] Residenza: Via Attilio Cassoni n. 14 Milano dal 08/08/2005 - Stato Civile: coniugata - Data del matrimonio: 07/09/2002 - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Nota: annotamento all'atto di matrimonio del 18/02/2015: con provvedimento del Tribunale di Milano n. 47085/14 in data 21/11/2014 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Eventuali comproprietari: [redacted] (debitore esecutato).

Superficie complessiva di circa mq **200,00**.

E' posto al piano: 4°/sott./S1.

L'edificio è stato costruito nel: 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ---, ha un'altezza utile interna di circa m. 2,87.

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile riversa in buono stato d'uso e conservazione; in particolare l'appartamento oggetto di valutazione riversa in buono stato di conservazione per essere stato oggetto nel tempo dei minimi interventi di manutenzione ordinaria e di interventi di parziale sostituzione delle finture e degli impianti.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: non visionata
Solai	tipologia: solaio in laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta doppia a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrico condizioni: discrete .
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro semplice protezione: avvolgibili con apertura comandata elettricamente materiale protezione: PVC condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone ; è presente una porta scorrevole in cucina.
Pareti esterne	materiale: doppia muratura di laterizio coibentazione: non nota rivestimento: listelli di klinker condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet e piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: in ingresso, soggiorno, disimpegno e camere in parquet (in due camere è posato il parquet originale, nei restanti locali è stato sostituito nel 2005), in cucina e servizi igienici in piastrelle di ceramica.
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portoncino di ingresso	tipologia: anta singola a battente (di tipo blindato) verniciato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete

Impianti:

Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: non ricevuta . Nota: impianti separati nelle due porzioni che costituiscono l'unità immobiliare.
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split a parete condizioni: buone conformità: non ricevuta Nota: realizzato nel 2004, macchina esterna sul balcone e n. 4 split.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non ricevuta Nota: impianti separati nelle due porzioni che costituiscono l'unità immobiliare.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: non verificabili conformità: non ricevuta Nota: nell'angolo cottura ricavato nel soggiorno è presente un piano cottura ad induzione.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non nota condizioni: discrete conformità: non ricevuta Nota: impianto per la produzione dell'acqua calda sanitaria centralizzato.
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: non ricevuta
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: non nota diffusori: pannelli a pavimenti condizioni: funzionante conformità:



non ricevuta.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scheda catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, considerando l'intera superficie lorda dei locali principali compresi i tavolati divisorii, i muri perimetrali di tamponamento misurati al 100% ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari); il 30% dei balconi, il 25% della cantina e del solaio.

Conteggio:

Appartamento: 193 mq x 1 = 193 mq

Balconi: 15 mq x 0,30 = 4,50 mq

Solaio: 2 mq x 0,25 = 0,50 mq

Cantina: 10 mq x 0,25 = 2,50 mq

Totale: 200,50 mq = 200 mq in Cifra Tonda

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	200,00	1,00	200,00
		200,00		200,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2018

Zona: D18 - Periferica/Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile (A/2)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.700,00

Accessori

A

1. Box singolo

identificato al n./// posto al piano S1 composto da un locale - Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq

Valore a corpo: **€ 24.000,00**

Note:

CATASTO FABBRICATI: Intestazione:

- [REDACTED]
proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED]
C.F.: [REDACTED] C - proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

Identificazione catastale del bene: **Fg. 602 - mapp. 276 - sub. 20** - Via Attilio Cassoni n. 14 p. S1 - z.c. 3 - cat. C/6 - cl. 8 - cons. 15 mq - sup. cat. 15 mq - rendita € 102,26.

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 per inserimento dei dati di superficie;
- variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.



Coerenze, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda planimetrica ed all'estratto mappa catastale: dapprima corsello comune di manovra indi ragione di terzi al mapp. 142, terrapieno, altro box di proprietà di terzi infine e, per chiudere, ancora corsello comune di manovra.
Salvo errori e come meglio di fatto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa monoparametrica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1^;
Agenzia delle Entrate Uffici Territoriali di Milano 4 e Milano 2;
SUE – Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Milano;
Ufficio Condominio Comune di Milano;
Ufficio Tecnico Municipio 5 Comune di Milano;
Amministrazione dello stabile di Via Cassoni n. 14.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata per l'anno 2018 - 2° semestre sul sito dell'Agenzia delle Entrate: Comune Milano, Fascia: Periferica/Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa (Codice zona D18):
- Abitazioni civili (A/2) in normale stato conservativo: da 2.000,00 €/mq a 2.700,00 €/mq.
- Abitazioni civili (A/2) in ottimo stato conservativo: da 2.750,00 €/mq a 3.300,00 €/mq.
- Box in normale stato conservativo: da 1.350,00 €/mq a 1.850,00 €/mq.

Listino "Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano" pubblicato on-line dalla Camera di Commercio di Milano, relativo al 2° semestre 2018: Zona 48 "Agrippa - Abbiategrasso":
- appartamenti nuovi/Classe energetica A-B: da 2.800,00 €/mq a 3.300,00 €/mq;
- appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio: da 2.300,00 €/mq a 2.900,00 €/mq;
- appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: da 1.700,00 €/mq a 2.200,00 €/mq;
- boxes: da 20.000,00 €/cad a 25.000,00 €/cad.

La sottoscritta, in relazione all'ubicazione ed alla tipologia dell'immobile, al taglio dell'appartamento, alla distribuzione interna dei locali ed allo stato di conservazione, ritiene di assegnare all'appartamento un valore unitario pari a 2.700,00 €/mq ed un valore a corpo del box pari a € 24.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	200,00	€ 2.700,00	€ 540.000,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 540.000,00
Valore corpo	€ 540.000,00
Valore Accessori	€ 24.000,00
Valore complessivo intero	€ 564.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 564.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione civile [A2] con annesso box singolo [C6]	200,00	€ 564.000,00	€ 564.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	€ 28.200,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (€ 6.500,00/anno x2):	€ 13.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: l'appartamento oggetto di pignoramento potrebbe essere frazionato in due appartamenti con l'esecuzione di opere edilizie funzionali alla chiusura definitiva della porta di collegamento tra il soggiorno ed il disimpegno della cucina e la chiusura della porta nella camera nell'angolo a sud-est di collegamento con il disimpegno della zona notte. Entrambi gli appartamenti ricavabili dal frazionamento avrebbero accesso diretto dal corridoio comune e sarebbero dotati di una cucina o di un angolo cottura e di un servizio igienico. Il solaio e la cantina potrebbero essere divisi tra le due unità. In sede di sopralluogo è stato riferito che gli impianti elettrico e citofonico sono già divisi; condizione eventualmente da verificare. Per l'esecuzione delle opere di frazionamento dovrà essere presentata pratica edilizia a parziale sanatoria.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 519.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 415.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 519.000,00

Data generazione:
3-04-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Monica Correggi

Allegati:

- Allegato 1: n. 26 fotografie relative al sopralluogo del 5 novembre 2018.



- Allegato 2: stralcio cartografia di zona e stralcio vista aerea.
- Allegato 3: documenti catastali:
 - estratto mappa Catasto Terreni fg. 602 mapp. 276;
 - n. 2 visure storiche per immobile al Catasto Fabbricati delle u.i. al fg. 602 mapp. 276 subb. 9 e 20 del 18/04/2018;
 - scheda catastale dell'u.i. al fg. 602 mapp. 276 sub. 9 presentata in data 17/07/2015;
 - scheda catastale dell'u.i. al fg. 602 mapp. 276 sub. 20 presentata in data 22/04/1968.
- Allegato 4: titolo di provenienza;
 - atto di compravendita in data 10/02/2005 rep. n. 210616/19013 a rogito D. [REDACTED] Notaio in Milano con allegate n. 2 schede catastali.
- Allegato 5: certificati anagrafici:
 - n. 2 certificati anagrafici storici e certificato di stato di famiglia dei debitori esegutati rilasciati dal Comune di Milano in data 26/04/2018;
 - estratto dell'atto di matrimonio dei debitori esegutati rilasciato dal Comune di Milano in data 28/03/2019.
- Allegato 6: ispezioni ipotecarie:
 - n. 2 ispezioni ipotecarie ordinarie per trascrizioni ed iscrizioni sulle due unità immobiliari oggetto di pignoramento dal 2/05/1995 al 1/03/2019;
 - n. 2 ispezioni ipotecarie ordinarie per trascrizioni ed iscrizioni sui nominativi dei debitori esegutati dal 10/02/2005 al 1/03/2019 con restrizione sui beni pignorati;
 - nota di iscrizione del 24/02/2005 ai nn. 12063/2502;
 - nota di iscrizione del 28/06/2007 ai nn. 48370/12184;
 - nota di iscrizione del 4/05/2010 ai nn. 25359/5465;
 - nota di iscrizione del 20/12/2012 ai nn. 64188/9545;
 - annotazione presentata in data 26/10/2018 ai nn. 81704/11382;
 - nota di iscrizione del 20/02/2015 ai nn. 8402/1206;
 - n. 4 ispezioni ipotecarie ordinarie sui precedenti proprietari (fino al primo titolo anteriore al ventennio dal pignoramento) dal 2/01/1973 al 1/03/2019;
 - nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità del 24/02/2005 ai nn. 12062/7012;
 - nota di trascrizione di convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 20/04/2000 ai nn. 21077/14045;
 - nota di trascrizione di atto di assegnazione del 2/05/1980 ai nn. 18776/15514;
- Allegato 7: documenti per verifica locazioni:
 - istanza presentata all'Agenzia delle Entrate DP 1 Milano con email del 22/05/2018 per verifica registrazione contratti di locazione.
 - risposta dell'Agenzia delle Entrate DP 1 Milano - UT Milano 4 del 1/06/2018 con lettera prot. n. 0126527 in pari data;
 - istanza di verifica contratto di locazione presentata all'U.T. Milano 2 in data 2/07/2018;
 - risposta ricevuta dall'Ufficio Territoriale di Milano 2 in data 2/07/2018.
- Allegato 8: documenti condominio:
 - istanza presentata all'Amministratore del condominio con email in data 15/01/2019 e risposta del 25/03/2019;
 - estratto conto al 25/03/2019 della proprietà debitrice;
 - consuntivo gestione ordinaria 1/09/2017 - 31/08/2018;
 - regolamento di condominio.
- Allegato 9: documenti edilizi ed urbanistici:
 - istanza di accesso agli atti Progr. 15049/2018 del 3/05/2018 PG 1961/2018;
 - lettera di invito alla consultazione del fascicolo del 5/07/2018;
 - lettera di irreperibilità degli atti di fabbrica del 15/01/2019 Progr. 15049/2018 PG 20599/2019;
 - Licenza di Abitabilità n. 32 del 11/06/1993 Atti nn. 106155/18181/1993;
 - Licenza per opere edilizie del 7/08/1967 Atti 91351/1849/1966 n. 1545;
 - Licenza per opere edilizie n. 2477 del 9/12/1976 Atti nn. 20728/4926/76;
 - richiesta di accesso agli atti presentata al Municipio 5 con pagamento del 15/03/2019, risposta del Municipio 5 del 3.04.19 con lettera del 30.03.19;



- estratto PGT e stralcio Norme Tecniche di Attuazione.
- Allegato 10: Attestato di certificazione energetica:
 - fac-simile Attestato di certificazione energetica prot. n. 15146-008984/13 registrato il 23/03/2013 scaricato dal sito del CENED.
- Allegato 11: documenti per valutazione:
 - stralcio Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell’Agenzia delle Entrate per la zona D18 Milano “Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa” relative al 2° semestre 2018.
 - stralcio del Listino dei prezzi degli immobili edito dalla Camera di Commercio di Milano per il 2° semestre 2018 – zona 48 “Agrippa – Abbiategrasso”.
- Allegato 12: attestazione invii perizia ai debitori eseguiti ed ai creditori.

