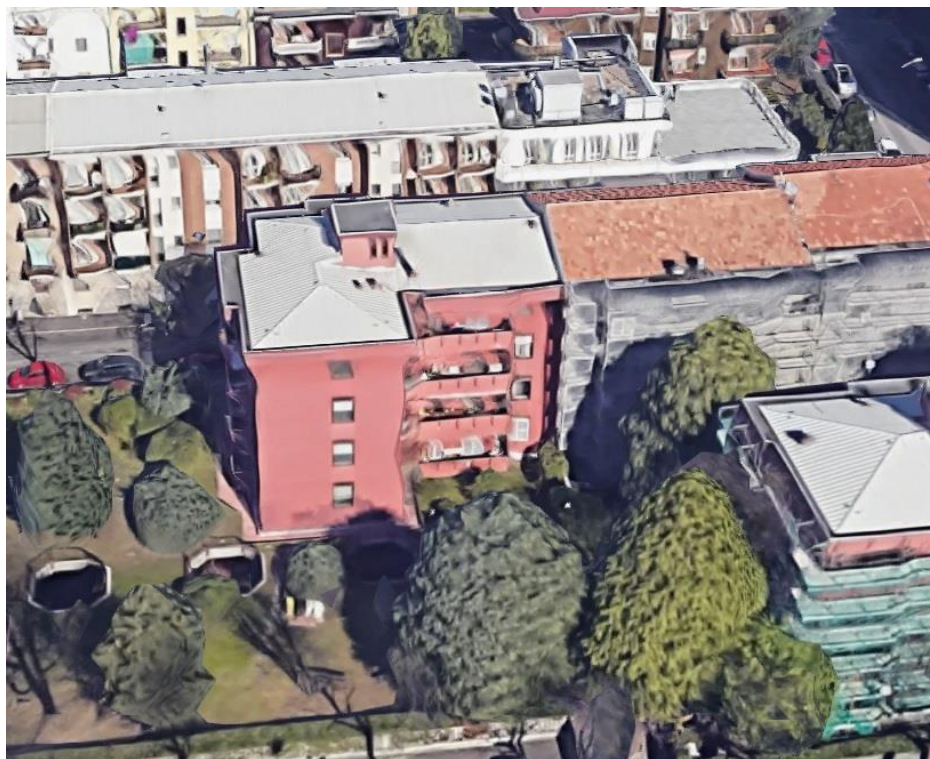


TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Idamaria Chieffo

RGE 969/2022



RELAZIONE DI STIMA
che annulla e sostituisce la precedente relazione del 08/08/2023

LOTTO 1: appartamento
LOTTO 2: autorimessa
Unità immobiliare in Cesano Boscone, via Poliziano 3

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com



INDICE SINTETICO

LOTTO 1: appartamento

Dati Catastali

Bene in Cesano Boscone, via Poliziano 3

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **12**, particella **49**, subalterno **2**

Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata e in uso all'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 261.000,00

da occupati: non ricorre il caso

LOTTO 2: autorimessa

Dati Catastali

Bene in Cesano Boscone, via Nicolò Tommaseo 2-4

Categoria: **C6** [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio **12**, particella **289**, subalterno **41**

Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata e in uso all'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Si

Conformità catastale

Si

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 19.400

da occupati: non ricorre il caso



Bene in **Cesano Boscone (MI)**
via Poliziano n. 3

LOTTO 1

(appartamento e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Cesano Boscone, via Poliziano n. 3, appartamento sito al piano rialzato, composto da quattro locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cesano Boscone come segue: (allegato 2.a)

Intestati: [REDACTED] proprietà per **1/1**

dati identificativi: **fg. 12 part. 49 sub. 2**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani

Superficie Catastale Totale: 112 m², Totale escluse aree scoperte: 109 m²

Rendita € 503,55

Indirizzo: via Poliziano n. 3, piano T-S1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: vialetto condominiale, parti comuni (vano scala e ascensore), altra unità immobiliare, giardino comune su due lati

Della cantina: corridoio comune e cantine di proprietà di terzi su tre lati

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 08/06/2023 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati e in uso dal proprietario

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 7)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo al soggetto esecutato oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), e del certificato notarile in atti (allegato 6), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 03/04/2006 - Registro Particolare 11302 Registro Generale 49982
Pubblico ufficiale GASPARRO FRANCESCA Repertorio 13020/8593 del 30/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Contro: [REDACTED]

Totale: € [REDACTED] Capitale: € [REDACTED]

ISCRIZIONE del 04/05/2009 - Registro Particolare 10175 Registro Generale 53265
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 6184/68 del 28/04/2009
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
A favore: Equitalia Esatri S.p.a.

Contro: [REDACTED]

Totale: [REDACTED]

ISCRIZIONE del 18/05/2010 - Registro Particolare 14249 Registro Generale 62551
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 9395/68 del 13/05/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
A favore: Equitalia Esatri S.p.a.

Contro: [REDACTED]

Totale: [REDACTED]

ISCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 14239 Registro Generale 81425
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 12314/6818 del
19/06/2018
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

A favore: Agenzia delle Entrate-[REDACTED]
[REDACTED] Palacios Rodolfo

Totale: [REDACTED]



essendo questi stati destinati, ai sensi dell'art. 1062 c.c., dalla predetta società venditrice agli abitanti del complesso immobiliare”.



Detta porzione riquadrata in rosso che costituisce parcheggio su via Tommaseo è esterna al comparto residenziale recintato.

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: LIMITATA

Nonostante il complesso condominiale sia dotato di ascensore, si è riscontrato che l'androne interno è posto ad una quota rialzata (n° 4 gradini) rispetto al piano marciapiede. Per superare tale dislivello e accedere all'utilizzo dell'ascensore potrà essere installato un servoscala o potranno eventualmente essere utilizzati dispositivi per il superamento del dislivello.

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il comune di Cesano Boscone

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 6), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Al sig. [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 30/03/2006 notaio Francesca Gasparro, Repertorio 8592/13019, trascritto a Milano 2 in data 03/04/2006 ai nn. 49981/25295, per acquisto dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (allegato 5)
- Ai predetti sig.ri [REDACTED] l'immobile era pervenuto per acquisto dalla società "[REDACTED]", [REDACTED], con atto di compravendita a rogito notaio Settimio Lulli in data 18/04/1980, Repertorio 15567/34943, trascritto a Milano 2 il 16/05/1988 ai nn. 28595/23374

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegato 8)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data posteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 331 rilasciato dal Comune di Cesano Boscone in data 22/02/1978 n. 13/78
- Concessione Edilizia in variante n. 104/78 del 22/12/1978 per opere di "sopralzo fabbricato lotto 1 e varianti"
- Concessione Edilizia in variante n. 7/80 del 13/03/1980 per opere di "varianti interne ed agli ingressi fabbricati lotti 1 - 3 - 4"
- Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Cesano Boscone in data 16/04/1980

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato due piccole difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

Tali difformità consistono in:

- Rimozione di porta da interno e demolizione delle spallette in muratura che disimpegnavano il soggiorno dall'ingresso
- Rimozione di porta da interno e demolizione delle spallette in muratura che disimpegnavano l'ingresso dai locali della "zona notte"

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Data di presentazione 04/03/1980 (allegato 3.a)



Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato due piccole difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Rimozione di porta da interno e demolizione delle spallette in muratura che disimpegnavano il soggiorno dall'ingresso
- Rimozione di porta da interno e demolizione delle spallette in muratura che disimpegnavano l'ingresso dai locali della "zona notte"

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Considerato che le opere realizzate in difformità dal titolo edilizio, non sono conformi al regolamento locale d'igiene in quanto i servizi igienici non risultano disimpegnati dai locali di soggiorno, sarà necessario prevedere il ripristino dello stato assentito mediante:

- Edificazione delle spallette in muratura
- Installazione delle porte da interno

Totale costi stimati: circa € 2.800,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Cesano Boscone

Fascia/zona: semiperiferica

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

Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi primari e secondari. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari, presenti nella città di Milano, sono raggiungibili grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come il resto della città, è dotata di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza (ospedali San Paolo e San Carlo).

La principale via di collegamento è la SS494 "Strada Statale Vigevanese", che consente di raggiungere rapidamente il centro di Milano, la Circonvallazione Esterna e la Tangenziale Ovest e quindi l'intero sistema autostradale.

Nelle vicinanze sono presenti le stazioni ferroviarie "Cesano Boscone" e "Corsico" oltre che le fermate autobus linea 321 (Bisceglie M1-Buccinasco/Assago Forum M2) e linea 64 (Bonola M1-Molinetto di Lorenteggio).

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale si compone di 4 edifici dotati di giardino comune, oltre autorimesse poste nel piano interrato.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame si sviluppa lungo via Poliziano, ed è costituito da un edificio di cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato dove sono ubicate le cantine di pertinenza dei singoli appartamenti.

Il complesso è ad uso residenziale.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso al complesso immobiliare: portone in alluminio e vetro da via Poliziano



- Accesso carraio: cancello in metallo da via Nicolò Tommaseo
- Scala interna: a rampe con gradini rivestiti in materiale lapideo
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Appartamento ubicato al piano terra (rialzato), composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, un bagno principale e un bagno di servizio, un ampio disimpegno che distribuisce tutti i locali. L'unità immobiliare è dotata di un balcone con accesso dalla cucina e da una camera da letto, con affaccio sul cortile condominiale.

L'appartamento è inoltre dotato di una cantina al piano seminterrato.

Appartamento

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,10 mt circa
Nel corridoio è presente un rivestimento decorativo in materiale lapideo
- pavimenti: lastre di marmo nel locale soggiorno e corridoio, parquet nelle camere da letto, piastrelle in ceramica nei bagni e in cucina
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera dotati di zanzariere. Sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in lamiera
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con diffusione del calore all'interno dell'appartamento mediante radiatori in alluminio e termoarredo nei bagni, dotati di valvole termostatiche e conta calorie
- acqua calda sanitaria: prodotto dallo scaldabagno installato in cucina
- servizio igienico:
Bagno principale: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
Bagno di servizio: attrezzato con lavabo e wc
- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite split, nel soggiorno
- altezza dei locali: 3,00 mt (circa)
- condizioni generali: buone

Cantina

- Porta d'accesso: porta in lamiera con chiusura a chiavistello e lucchetto
- Pavimento: piastrelle in ceramica
- Pareti: intonaco rustico e blocchetti in calcestruzzo
- Altezza: 2,68 mt (circa)



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	104,8	100%	104,8
Balcone	mq.	9,1	30%	2,7
Cantina	mq.	7,9	25%	2,0
		121,8		109,5
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428

architetto@colmano.com



- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **2.600,00 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	Fg. 12, Part. 49, Sub 2 categoria A/3	109,5	€ 2 600,00	€ 284 700,00
				€ 284 700,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 1	€ 284 700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 14 235,00
• Opere edili di ripristino	-€ 2 800,00
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute (ultimi 2 anni)	-€ 1 560,38
• Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute	-€ 5 192,92
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 260 911,70

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Cesano Boscone, via Poliziano n. 3	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 261 000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	-
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	



Bene in **Cesano Boscone (MI)**
via Nicolò Tommaseo 2-4

LOTTO 2

(autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Cesano Boscone, via Nicolò Tommaseo n. 2-4, autorimessa singola posta la piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cesano Boscone come segue: (allegato 2.b)

Intestati: [REDACTED] proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 12 part. 289 sub. 41**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 m²

Superficie Catastale Totale: 14 m²

Rendita € 47,72

Indirizzo: via Niccolò Tommaseo n. 2-4, piano S1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'autorimessa: cantina condominiale, proprietà di terzi, corsello comune box, terrapieno condominiale

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 08/06/2023 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso al proprietario

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 7)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo al soggetto esecutato oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), e del certificato notarile in atti (allegato 6), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 03/04/2006 – Registro Particolare 11302 Registro Generale 49982
Pubblico ufficiale GASPARRO FRANCESCA Repertorio 13020/8593 del 30/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Contro: [REDACTED]

Totale: € [REDACTED] Capitale: € [REDACTED]

ISCRIZIONE del 20/06/2018 – Registro Particolare 14239 Registro Generale 81425
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 12314/6818 del
19/06/2018

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

A favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Contro: [REDACTED]

Totale: [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 13/10/2022 – Registro Particolare 96831 Registro Generale 143636
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 20889 del 03/08/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Condominio Tre vie Cesano Boscone

Contro: [REDACTED]

4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 9)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo studio "MGM Amministrazioni", che in data 19/07/2023 ha fornito le informazioni che seguono:

LOTTO 2: autorimessa



Progressivo	Proprietario	Millesimi riscaldamento	Acqua potabile	Generali Fabbricati	Generali comuni	Ascensore	Spesa per utenza	Poliziano 3 - Generali	Generali Senza Box
83	CHAVEZ PALACIOS RODOLFO	0	0	15,37	2,06	0	0		

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda dal 1° maggio al 30 aprile dell'anno successivo

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 200,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 19/07/2023

- Spese insolute anno in corso: € 34,00
- Spese insolute anno precedente: € 133,93

Spese di gestione straordinaria (anteriori al pignoramento): nessuna

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e come indicato nella relazione notarile in atti (allegato 6), si riporta per estratto quanto segue: *"...le parti si dichiarano edotte del fatto che: il parcheggio esistente sulla via Tommaseo fa parte di area comune da considerarsi come parcheggio pubblico. Qualora il Comune di Cesano Boscone ne chiedesse il trasferimento in proprietà, la parte acquirente si obbliga a cederlo gratuitamente, come da impegni assunti dalla società "Bramante S.r.l.", dante causa della parte venditrice, in sede di rilascio di concessione edilizia. Gli acquirenti dei soli boxes non hanno diritto di usufruire dei giardini-cortili, posti a verde e parco giochi bambini, del condominio, essendo questi stati destinati, ai sensi dell'art. 1062 c.c., dalla predetta società venditrice agli abitanti del complesso immobiliare"*.



Arch. Fabio Colmano
 Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
 Ordine Architetti di Milano n° 4604
 Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
 architetto@colmano.com



Detta porzione riquadrata in rosso che costituisce parcheggio su via Tommaseo è esterna al comparto residenziale recintato.

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Il piano autorimesse (piano interrato) non è dotato di ascensore

4.4. Attestazione APE:

Non necessita

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il comune di Cesano Boscone

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 6), si evince quanto segue:

5.2. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Al sig. [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 30/03/2006 notaio Francesca Gasparro, Repertorio 8592/13019, trascritto a Milano 2 in data 03/04/2006 ai nn. 49981/25295, per acquisto dai sig.ri [REDACTED] (allegato 5)
- Ai predetti sig.ri [REDACTED] l'immobile era pervenuto per acquisto dalla società "[REDACTED]", con atto di compravendita a rogito notaio Settimio Lulli in data 18/04/1980, Repertorio 15567/34943, trascritto a Milano 2 il 16/05/1988 ai nn. 28595/23374

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegato 8)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data posteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 331 rilasciato dal Comune di Cesano Boscone in data 22/02/1978 n. 13/78
- Concessione Edilizia in variante n. 104/78 del 22/12/1978 per opere di "sopralzo fabbricato lotto 1 e varianti"
- Concessione Edilizia in variante n. 7/80 del 13/03/1980 per opere di "varianti interne ed agli ingressi fabbricati lotti 1 - 3 - 4"
- Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Cesano Boscone in data 16/04/1980

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



6.2. Conformità edilizia: CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

6.3. Conformità catastale: CONFORME

Data di presentazione 04/03/1980 (allegato 3.b)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Non necessarie

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Cesano Boscone

Fascia/zona: semiperiferica

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

Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi primari e secondari. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari, presenti nella città di Milano, sono raggiungibili grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come il resto della città, è dotata di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza (ospedali San Paolo e San Carlo).

La principale via di collegamento è la SS494 "Strada Statale Vigevanese", che consente di raggiungere rapidamente il centro di Milano, la Circonvallazione Esterna e la Tangenziale Ovest e quindi l'intero sistema autostradale.

Nelle vicinanze sono presenti le stazioni ferroviarie "Cesano Boscone" e "Corsico" oltre che le fermate autobus linea 321 (Bisceglie M1-Buccinasco/Assago Forum M2) e linea 64 (Bonola M1-Molinetto di Lorenteggio).

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale si compone di 4 edifici dotati di giardino comune, oltre autorimesse poste nel piano interrato.

Il complesso è ad uso residenziale.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso al complesso immobiliare: portone in alluminio e vetro da via Poliziano
- Accesso carraio: cancello in metallo da via Nicolò Tommaseo
- Scala interna: a rampe con gradini rivestiti in materiale lapideo
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone



7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione autorimessa è ubicata al piano interrato e consente il ricovero di una vettura.

Autorimessa

- Pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
- Pavimento: piastrelle in gres
- Porta d'accesso: anta in lamiera basculante ad apertura manuale
- Impianto elettrico: fuori traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- Altezza del vano: 2,45 mt (circa)
- Condizioni generali: normali

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	14,7	100%	14,7
		14,7		14,7
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.



Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.400,00 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa	Fg. 12, Part. 289, Sub 41 categoria C/6	14,7	€ 1 400,00	€ 20 580,00
				€ 20 580,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 2	€ 20 580,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 1 029,00
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute (ultimi 2 anni)	-€ 167,93
Valore LOTTO 2 al netto delle decurtazioni	€ 19 383,07



9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Cesano Boscone, via Nicolò Tommaseo n. 2-4	
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "libero":	€ 19 400,00
Prezzo di vendita del LOTTO 2 nello stato di "occupato":	-

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Considerata le caratteristiche delle unità immobiliari singolarmente prese, ai fini della vendita all'asta è possibile ipotizzare la vendita delle unità stesse in un'unica soluzione.

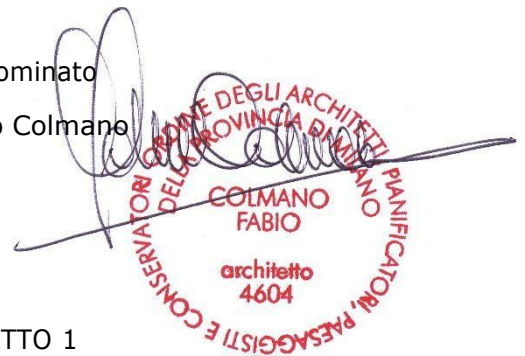
Il sottoscritto Perito ha suddiviso la perizia in due lotti in quanto dalla lettura dell'atto di provenienza, della relazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria, non vi sono indicati "vincoli di pertinenza".

Per l'eventuale vendita in lotto unico, si rimettono al Giudice ulteriori decisioni.

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 13 dicembre 2023

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1.a: Elaborato fotografico appartamento - LOTTO 1
- Allegato 2.a: Visura storica appartamento - LOTTO 1
- Allegato 3.a: Planimetria catastale appartamento - LOTTO 1
- Allegato 1.b: Elaborato fotografico autorimessa - LOTTO 2
- Allegato 2.b: Visura storica autorimessa - LOTTO 2
- Allegato 3.b: Planimetria catastale autorimessa - LOTTO 2
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria per soggetto
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Certificato notarile
- Allegato 7: Comunicazione Agenzia delle Entrate
- Allegato 8: Pratiche edilizie
- Allegato 9: Spese condominiali ordinarie e straordinarie
- Allegato 10: Regolamento di Condominio

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

