



# Tribunale di Milano

## Procedura di esecuzione immobiliare

**RG. 724/2021**

GIUDICE: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**  
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Debora Campagna**

### **RELAZIONE DI STIMA - Aggiornamento del 29/06/2022**

Lotto 2 - unità immobiliare in Cernusco SN (MI) - via Gen. Armando Diaz 8



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**

Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582

Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: [cavallo.alessandra@fastwebnet.it](mailto:cavallo.alessandra@fastwebnet.it)

PEC: [cavallo.10477@oamilano.it](mailto:cavallo.10477@oamilano.it)

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO .....</b>	<b>2</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....</b>	<b>3</b>
1.1. Descrizione dei beni .....	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato .....	3
1.3. Identificazione catastale .....	3
1.4. Coerenze .....	4
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>4</b>
2.1 Inquadramento territoriale .....	4
2.2 Caratteristiche descrittive edificio .....	5
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati .....	6
2.4 Attestato di Prestazione Energetica .....	7
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	7
2.6 Certificazioni idoneità statica .....	7
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	7
<b>3. STATO OCCUPATIVO .....</b>	<b>7</b>
3.1 Detenzione dei beni .....	7
3.2 Contratti di locazione/comodato .....	7
<b>4. PROVENIENZA .....</b>	<b>7</b>
4.1 Attuali proprietari .....	7
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio) .....	8
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>9</b>
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	9
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni .....	9
5.1.2 Misure penali.....	9
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite.....	9
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	10
5.1.5 Altre limitazioni d'uso .....	10
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura .....	10
5.2.2 Iscrizioni.....	10
5.2.3 Pignoramenti .....	11
<b>6. ALTRE INFORMAZIONI.....</b>	<b>11</b>
6.1 Informazioni condominiali.....	11
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE .....</b>	<b>11</b>
7.1 Pratiche edilizie .....	11
7.2 Conformità edilizia.....	12
7.3 Conformità catastale .....	12
7.4 Situazione urbanistica .....	12
<b>8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA .....</b>	<b>12</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	12
8.2 Calcolo della superficie commerciale .....	13
<b>9. STIMA DEI BENI .....</b>	<b>13</b>
9.1 Criterio di stima .....	13
9.2 Fonti di informazione .....	14
9.3 Calcolo del valore di mercato .....	15
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	15
<b>10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE .....</b>	<b>15</b>
<b>11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....</b>	<b>15</b>
<b>12. ALLEGATI .....</b>	<b>16</b>

## INDICE SINTETICO

### Lotto 2

#### Autorimessa

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Cernusco S/N (MI), via Gen. Armando Diaz, PS2

Categoria: \_\_\_\_\_ autorimessa C/6

Tipologia: \_\_\_\_\_ box auto

Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 41, particella 418, subalterno 42

Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1

Comproprietari: \_\_\_\_\_ nessuno

Stato di possesso: \_\_\_\_\_ libero

Creditori iscritti: \_\_\_\_\_ si

Misure penali: \_\_\_\_\_ no

Continuità delle trascrizioni: \_\_\_\_\_ si

Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ si

Conformità catastale: \_\_\_\_\_ si

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: \_\_\_ si

Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no

Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **32,00 m<sup>2</sup>**

Valore vendita giudiziaria lotto libero: \_\_\_\_\_ **€ 34.000,00**

## Immobili in Cernusco sul Naviglio (MI) Via Generale Armando Diaz 8

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione ipo-catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in data 24/06/2021. La documentazione depositata è incompleta.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Cernusco sul Naviglio, via Generale Armando Diaz 8, autorimessa al piano S2.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 piena proprietà degli immobili di:

- .....

Proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

**Osservazioni:** ----- per la quota 1/1

----- ha acquistato la quota di 1/2 per atto di compravendita trascritto il 29/06/1999 e la restante quota di 1/2 per successione in morte -----: eredità accettata con beneficio di inventario in data 13/06/2018.

Non risultano annotazioni successive al pignoramento del 05/07/2021 - trascritto a Milano 1 ai nn. 37812/53929, relative all'estensione alla quota 1/2 -----.

#### 1.3. Identificazione catastale

##### Autorimessa

- **Dati identificativi:** foglio 41, particella 418, subalterno 42
- **Dati di classamento:** autorimessa C/6, classe 6, consistenza 32,00 mq, superficie catastale 32,00 mq, rendita € 105,77
- **Indirizzo e piano:** Cernusco sul Naviglio (MI), via Generale Armando Diaz 8, PS2

##### ▪ Intestati:

- -----  
-----

##### ▪ Situazione dell'unità immobiliare:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2014 protocollo n. MI0770302 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 298324.1/2014)
- COSTITUZIONE del 17/11/1998 in atti dal 17/11/1998 (n. 225670.1/1998)

##### ▪ Situazione degli intestati:

- 28/02/2017 -----  
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/02/2017 protocollo n. MI0133263 in atti dal 18/04/2019 Rogante: --- Sede: CASTANO PRIMO Volume: 9990 n: 33 del 04/04/2019 SUCCESSIONE IN MORTE ----- (n. 14591.1/2019)
- 29/06/1999  
----- nato a CERNUSCO SUL NAVIGLIO il 17/06/1953  
Proprietà per 1/2 fino al 28/02/2017  
----- nata a CERNUSCO SUL NAVIGLIO il 24/04/1947  
Proprietà per 1/2 fino al 28/02/2017

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/1999 Trascrizione in atti dal 14/11/2000  
 Repertorio n.: 34590 Rogante: ----- Sede: MELZO COMPRAVENDITA (n.  
 49303.1/1999)

- 17/11/1998

----- - Proprietà fino al 29/06/1999

COSTITUZIONE del 17/11/1998 in atti dal 17/11/1998 Registrazione: (n. 225670.1/1998)

- **Annotazioni:**

- 09/11/2015 classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- 17/11/1998 classamento proposto (D.M. 701/94)

*Allegato 1: visura storica*

## 1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'autorimessa:** corsello di manovra su due lati, altra proprietà sub. 43, terrapieno, altra proprietà sub. 41.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Inquadramento territoriale

Comune di Cernusco sul Naviglio, via Generale Armando Diaz 8

**Fascia/Zona:** semicentrale

**Destinazione funzionale prevalente:** residenziale

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

**Attrazioni paesaggistiche/storiche:** Naviglio della Martesana, Villa Alari Visconti di Saliceto, Villa Biancani Greppi, Villa Scotti, parco Azzurro dei Germani

**Servizi di zona** (nel raggio di 1 km):

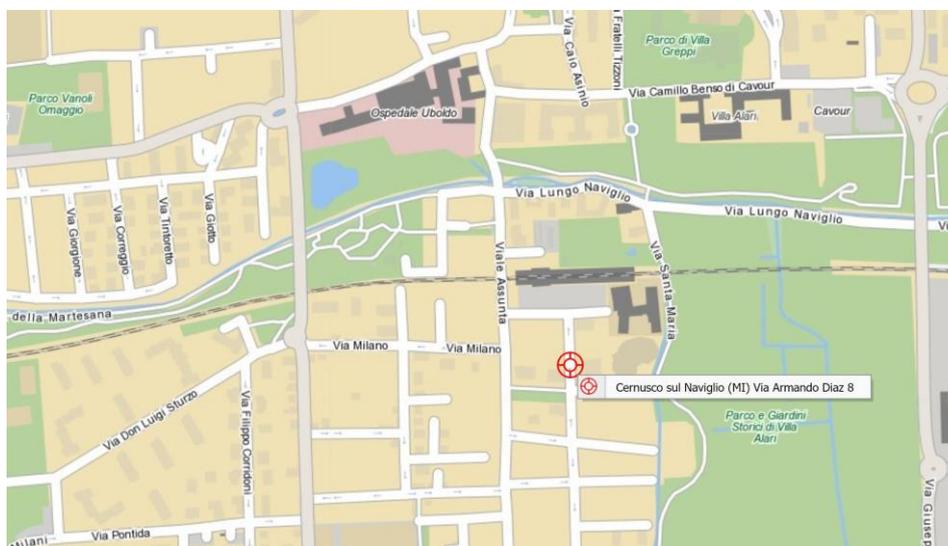
- negozi, ospedale Uboldo, supermercati, scuole superiori, giardini, campo da golf Molinetto, teatro Casa delle Arti, municipio, parco degli Alpini, parco e giardini storici di villa Alari

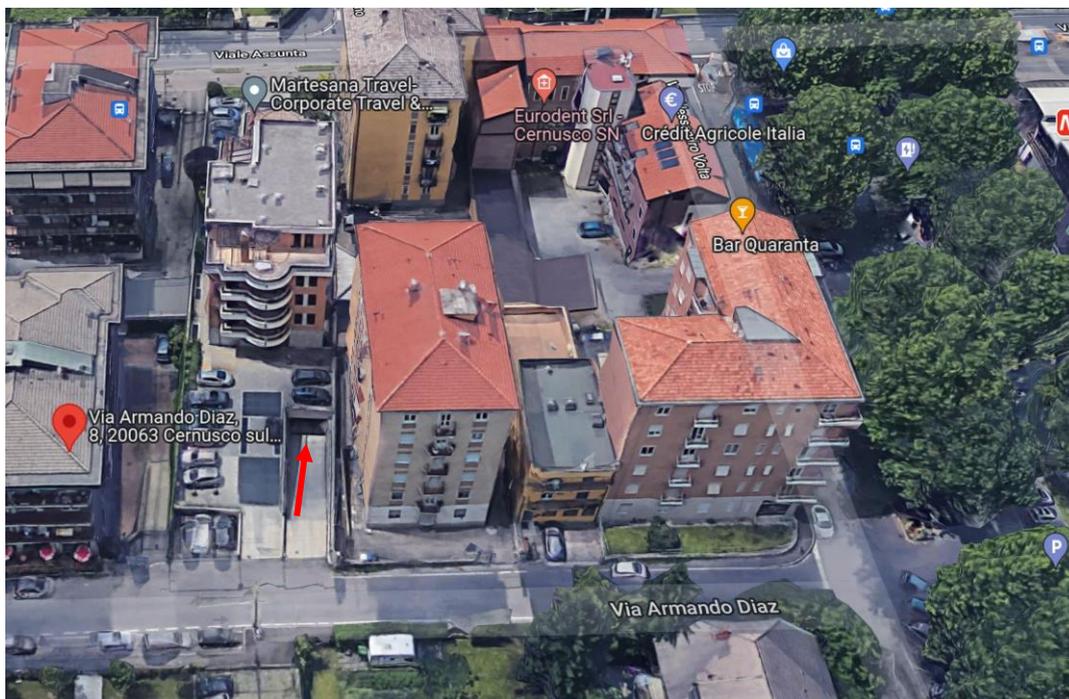
**Collegamenti** (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea Z402 - fermata via Volta/Assunta - distanza 200 m; linea c025 e Z311 - fermata strada Padana Superiore - distanza 650 m;

- metropolitana: linea 2 - fermata Cernusco SN - distanza 200 m;

- strade: strada Padana Superiore ex SS11 - distanza 650 m.





Inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato e individuazione accesso autorimesse

## 2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Cernusco sul Naviglio con ingresso carrabile da via Diaz 8 ed è costituito da un edificio residenziale con due livelli interrati adibiti ad autorimessa.

La posizione è semicentrale, rapidamente raggiungibile in auto e con i mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è a telaio (travi e pilastri in CA), solai prefabbricati tipo lastre predalles. Lo stato manutentivo delle parti esterne (facciate, cortile, accessi comuni), è da considerarsi complessivamente buono.



Estratto mappa, individuazione fabbricato e accesso interrato autorimesse



Vista corsello di manovra e individuazione autorimessa

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

**Descrizione dettagliata:**

<i>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</i>	<i>stato conservativo</i>
Facciate: intonaco liscio tinteggiato	Normale
Pavimentazione esterna: cemento liscio	Normale
<i>impianti:</i>	<i>stato conservativo</i>
Elettrico: si	Normale
<i>strutture:</i>	<i>stato conservativo</i>
Solai interpiano: prefabbricati tipo lastre predalles	Normale
Strutture verticali: travi e pilastri in cemento armato	Normale

### 2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

**Descrizione dettagliata:**

<i>finiture autorimessa</i>	<i>stato conservativo</i>	
<b>Piano S2</b>		
<i>Esposizione: --- 2° piano interrato</i>		
Box	Pavimentazione: cemento liscio	Normale
	Rivestimenti interni: blocchi in cls a vista	Normale
	Soffitti: lastre predalles cls a vista	Normale
	Infissi interni: ---	---
	Infissi esterni: porta basculante ferro zincato	Normale

**Allegato 2: planimetrie catastali**

## 2.4 Attestato di Prestazione Energetica

---

L'immobile non risulta registrato nella banca dati del CEER/CENED

## 2.5 Certificazioni conformità impianti

---

Conformità impianto elettrico: informazione non disponibile

## 2.6 Certificazioni idoneità statica

---

Certificato di collaudo statico: non disponibile

## 2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

---

Accessibilità: si

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione dei beni

---

Al momento del sopralluogo effettuato in data 20/12/2021 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Debora Campagna, della debitrice -----, l'immobile risultava occupato solo da arredi e documenti archiviati.

### 3.2 Contratti di locazione

---

Nella banca dati dell' Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati.

## 4. PROVENIENZA

### 4.1 Attuali proprietari

---

-----

Proprietà per 1/1

#### - Atto compravendita

29/06/1999 - atto notarile notaio Dr. -----, repertorio n. 34590/7365

16/07/1999 - trascritto a Milano 2 ai nn. 49303/71906

A favore: -----

Contro: -----

#### - Denuncia di successione

04/04/2019 - atto amministrativo Agenzia Entrate Ufficio di Vimercate, repertorio n. 33/9990/19

09/04/2019 - trascritto a Milano 2 ai nn. 45031/29495

A favore: -----

Contro: -----

#### - Rinunzia dell'eredità

06/04/2018 - atto notarile, notaio Dr. -----, repertorio n. 30994/11247

24/04/2018 - trascritto a Milano 2 ai nn. 52896/35244

Contro: -----

**- Accettazione dell'eredità con beneficio di inventario \***

08/06/2018 - atto notarile, notaio Dr. -----, repertorio n. 102923/20893

13/06/2018 - trascritto a Milano 2 ai nn. 77616/51284

A favore: -----

Contro: -----

**\* Osservazioni:** la nota di trascrizione è errata perché riporta nella descrizione la causale 302 ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'.

La copia cartacea dell'atto notarile - non prodotta nella documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata -----, richiesta dalla Custode Avv. Debora Campagna al notaio -----, riporta il titolo: "accettazione di eredità con beneficio di inventario". All'atto di accettazione con beneficio di inventario è seguito in data 14/06/2018 il "verbale di inventario di eredità beneficiata", atto notarile a cura del notaio -----, repertorio n. 102938 raccolta n. 20904, registrato telematicamente Agenzia Entrate Milano 4 Serie 1T - Numero: 26540 il 18/06/2018. Si rimette al Giudice ogni considerazione in proposito.

## 4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

---

**- Atto compravendita**

29/06/1999 - atto notarile notaio Dr. -----, repertorio n. 34590/7365

16/07/1999 - trascritto a Milano 2 ai nn. 49303/71906

A favore: -----

Contro: -----

Riferita a:

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 41 Particella 418 Subalterno 42

C6 - AUTORIMESSE, Consistenza 32 mq, via Diaz 8, piano S2

*Ulteriori informazioni*

Alla società venditrice e suoi aventi causa resta riservato incondizionatamente il diritto allo sfruttamento della residua volumetria edificabile per l'eventuale ampliamento del piano quarto, compatibilmente con le normative urbanistiche vigenti e future, con le specifiche facoltà di realizzare opere sia di sopralzo, sia comunque di utilizzo del lastrico solare (da considerarsi esclusivo ai sensi dell'art. 1126 c.c.), senza alcun obbligo di richiedere l'autorizzazione degli altri condomini né di corrispondere alcuna indennità, il tutto in deroga a quanto disposto dall'art. 1127 c.c.

**- Denuncia di successione**

04/04/2019 - atto amministrativo Agenzia Entrate Ufficio di Vimercate, repertorio n. 33/9990/19

09/04/2019 - trascritto a Milano 2 ai nn. 45031/29495

A favore: -----

Contro: -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 41 Particella 418 Subalterno 42

*Ulteriori informazioni*

soggetto 1 sorella

coniuge e figli rinuncianti atto n. 30994/11247 di rep. notaio Francesca Lombardi reg.to Brescia il 23/04/18 al n.17034 serie 1T

**- Rinunzia dell'eredità**

06/04/2018 - atto notarile, notaio Dr. -----, repertorio n. 30994/11247

24/04/2018 - trascritto a Milano 2 ai nn. 52896/35244

Contro: -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 41 Particella 418 Subalterno 42

C6 - AUTORIMESSE, Consistenza 32 mq, via Diaz 8, piano S2

**- Accettazione dell'eredità con beneficio di inventario \***

08/06/2018 - atto notarile, notaio Dr. -----, rep. n. 102923/20893

13/06/2018 - trascritto a Milano 2 ai nn. 77616/51284

A favore: -----

Contro: -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 41 Particella 418 Subalterno 42

C6 - AUTORIMESSE, Consistenza 32 mq, via Diaz 8, piano S2

**\* Osservazioni:** la nota di trascrizione è errata perché riporta nella descrizione la causale 302 ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'.

La copia cartacea dell'atto notarile - non prodotta nella documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dalla -----, richiesta dalla Custode Avv. Debora Campagna al notaio Germano Zinni, riporta il titolo: "accettazione di eredità con beneficio di inventario". All'atto di accettazione con beneficio di inventario è seguito in data 14/06/2018 il "verbale di inventario di eredità beneficiata", atto notarile a cura del notaio -----, repertorio n. 102938 raccolta n. 20904, registrato telematicamente Agenzia Entrate Milano 4 Serie 1T - Numero: 26540 il 18/06/2018.

Si rimette al Giudice ogni considerazione in proposito.

**Osservazioni**

TRASCRIZIONE del 04/03/2016 - Registro Particolare 14491 Registro Generale 22789

Pubblico ufficiale ----- Repertorio 55210/9045 del 03/03/2016

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

**- Denuncia di successione**

03/03/2016 - atto notarile Dr. notaio -----, repertorio n.

04/03/2016 - trascritto a Milano 2 ai nn. 45031/29495

A favore: -----

Contro: -----

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - FABBRICATI

Foglio 41 Particella 418 Subalterno 42

C6 - AUTORIMESSE, Consistenza 32 mq, via Diaz 8, piano S2

**E' erroneamente incluso nell'elenco dei cespiti ereditari anche il box individuato al:**

**Foglio 41 Particella 418 Subalterno 42 (cfr. provenienza: atto compravendita del 29/06/1999 - atto notarile notaio -----, repertorio n. 34590/7365 - 16/07/1999 - trascritto a Milano 2 ai nn. 49303/71906).**

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### 5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

### 5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

---

#### 5.2.2 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria:** concessione a garanzia di apertura di credito

Contro: -----

----- (debitore non datore)

A favore: -----

03/03/2016 - atto notarile notaio Dr. ----- - repertorio n. 55210/9045

04/03/2016 - iscritta a Milano 2 ai nn. 3953/22790

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 239.000,00 Totale: € 239.000 Durata: 1 anno

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) – FABBRICATI

Unità negoziale 1 - Immobile 5

Foglio 41 Particella 418 Subalterno 42

C6 - AUTORIMESSE, consistenza 32 mq, via Diaz 8, piano S2

**Ipoteca volontaria:** concessione a garanzia di apertura di finanziamento

Contro: -----

A favore: -----

05/07/2018 - atto notarile notaio Dr. ----- - repertorio n. 4692/2614

13/07/2018 - iscritta a Milano 2 ai nn. 16986/94502

Riferita limitatamente a: quota 1/2 Diritto: proprietà

Capitale: € 400.000,00 Totale: € 400.000,00 Durata: ---

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) – FABBRICATI

Unità negoziale 1 - Immobile 1

Foglio 41 Particella 418 Subalterno 42

C6 - AUTORIMESSE, Consistenza 32 mq, via Diaz 8, piano S2

**Ipoteca giudiziale:** decreto ingiuntivo

Contro: -----

A favore: -----

04/01/2019 - atto giudiziario Tribunale Milano - repertorio n. 1586

18/03/2020 - iscritta a Milano 2 ai nn. 5937/34061

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 179.699,42 Totale: € 100.000,00

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) – FABBRICATI

Unità negoziale 1 - Immobile 1

Foglio 41 Particella 418 Subalterno 42

C6 - AUTORIMESSE, Consistenza 32 mq, via Diaz 8, piano S2

#### *Ulteriori informazioni*

La presente formalità è in estensione a quella iscritta presso la conservatoria di Milano 1 in data 03/03/2020 ai nn. 16929/2694. E' volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di euro 100.000,00.

### 5.2.3 Pignoramenti

#### Pignoramento

Contro: -----

A favore: -----

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

18/05/2021 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 5490

24/06/2021 - trascritto a Milano 2 ai nn. 62312/91574

C523 - CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) – FABBRICATI

Unità negoziale 1 - Immobile 3

Foglio 41 Particella 418 Subalterno 42

C6 - AUTORIMESSE, Consistenza 32 mq, via Diaz 8, piano S2

**Osservazioni:** ----- per la quota 1/1

----- ha acquistato la quota di ½ per atto di compravendita trascritto il 29/06/1999 e la restante quota di ½ per successione in morte -----: eredità accettata con beneficio di inventario in data 13/06/2018.

Non risultano annotazioni successive al pignoramento del 05/07/2021 - trascritto a Milano 1 ai nn. 37812/53929, relative all'estensione alla quota ½ -----.

**Allegato 3: ispezioni ipotecarie**

## 6. ALTRE INFORMAZIONI

### 6.1 Informazioni condominiali

Non è stato possibile reperire i riferimenti dell'amministrazione condominiale

Millesimi di proprietà	17,19/1000
------------------------	------------

**Nota:** la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

### 7.1 Pratiche edilizie

#### Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cernusco S/N

##### Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967.

- Concessione Edilizia atti n. 103/96 del 22/10/1996 per la demolizione e nuova costruzione edificio residenziale e commerciale
- Variante alla CE n. 103/96 del 24/02/1997 n. 10/97 con approvazione VVFF del 06/05/1996 prot. n. 329656 (manca certificato prevenzione incendi)
- Variante alla CE n. 103/96 del 02/12/1998 n. 131/98
- Domanda di agibilità/abitabilità n. 24/99 del 10/05/1999

##### Modifiche successive

Successivamente non sono state eseguite modifiche.

## 7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 20/12/2021, risulta **conforme** al progetto edilizio autorizzato.

**Opere edilizie ripristino stato dei luoghi:** ---

**Oblazione da versare al Comune:** ---

**Pratiche edilizie:** ---

## 7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 20/12/2021, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 17/11/1998.

**Aggiornamento catastale:** ---

## 7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC tessuto urbano consolidato - a3 isolato a media intensità (art. 36 PdR)

### Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

# 8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

## 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

**Misura delle superfici:** S.E.L.

**Modalità di rilievo della consistenza delle superfici:** rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

*Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:*

**- dell'area dell'edificio (superfici principali)** la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

*Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:*

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;
- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;
- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $H > m 1,80$ , 80%;
- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $m 1,50 < H < 1,80$ , 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;
- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenti sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

## 8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Box	32,00	1	32,00

## 9. STIMA DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- valori immobiliari dichiarati ultimi 24 mesi (OMI - Agenzia delle Entrate).

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici, caratteristiche, livello di manutenzione** in data: **20/12/2021**).

## 9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
  - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2021;
  - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2021 - dicembre 2021)
  - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2021.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

### OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione maggio 2022

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Cernusco S/N, via Roggia Renatella	Box PS1	30,00	€ 38.000
Cernusco S/N, via Piave	Box PT	35,00	€ 50.000
Cernusco S/N, via Roggia Volpina	Box PS1	36,00	€ 38.000
Cernusco S/N, piazza Salgari	Box	31,00	€ 31.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato delle offerte di vendita sono compresi:

- "box - stato conservativo ottimo": da € 31.000 a 50.000

### PREZZI MEDI dei listini immobiliari e delle vendite dichiarate pertinenti lo specifico segmento di mercato

- Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia settore Est" - 2° semestre 2021: Cernusco sul Naviglio/Centro: "boxes" da € 19.500 a 23.500
- Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2021 - Cernusco SN Naviglio - Fascia/Zona: centrale/ - codice zona: B1  
- "Box - stato conservativo normale" da €/m<sup>2</sup> 1.000 a 1.450
- Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: gennaio 2021 - dicembre 2021)  
Cernusco sul Naviglio, via Armando Diaz 8 - segmento immobiliare entro 500 m:  
- autorimesse C/6 - superficie da 28 a 35 m<sup>2</sup>: € 25.000 - 36.000

I risultati di questa ricerca evidenziano: 15 atti reperiti relativi a 15 immobili (boxes).



Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2021 - dicembre 2021)

### 9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: grande

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Accessibilità trasporti: ottima

Regime del suolo: area libera

Livello di manutenzione: normale

Nella destinazione d'uso attuale può essere considerato per l'unità immobiliare un prezzo medio unitario di mercato pari a circa **1.100 €/mq**.

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)
<b>Autorimessa</b>	C/6	32,00	<b>€ 35.200,00</b>

### 9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

#### Lotto 2 - autorimessa

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:** € 35.200,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 1.760,00

Spese condominiali ultimo biennio: ---

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 33.440,00

#### Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 34.000,00  
(piena proprietà 1/1)

## 10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Nessun contratto registrato.

## 11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Non è possibile il frazionamento.

#### Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo:	20/12/2021	L'esperto nominato
Data della valutazione:	18/05/2022	Arch. Alessandra Cavallo
Data della relazione:	19/05/2022	
Data aggiornamento:	29/06/2022	



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti costituite e al Custode Giudiziario

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

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

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

## 12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visura storica
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - ispezioni ipotecarie
4. Allegato 4 - fotografie