

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 375 / 2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa STELLA LAURA CESIRA**

RELAZIONE DI STIMA

N. 2 LOTTI:

**2 vani autorimessa in**

**Milano (MI) - Via Console Marcello N. 35**



**INDICE SINTETICO****LOTTO 1 – BOX SUB 36**

---

**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Milano, via Console Marcello n 35

Categoria: C/6 [autorimesse]

Dati Catastali: fg. 125, part. 276, sub. 36

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 26.000,00

**LOTTO 2 – BOX SUB 73**

---

**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Milano, via Console Marcello n 35

Categoria: C/6 [autorimesse]

Dati Catastali: fg. 125, part. 276, sub. 73

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 26.000,00

## LOTTO 001

### Box sub 36

#### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

##### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In comune di Milano, via Console Marcello 35, vano ad uso autorimessa di mq 13 posto al PS1, avente accesso da via Villapizzone e da via Console Marcello.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. B)

Intestati:

dati identificativi: **fg. 125 part. 276 sub. 36**

dati classamento: categoria C/6 – classe 7 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 13 mq - rendita € 127,56

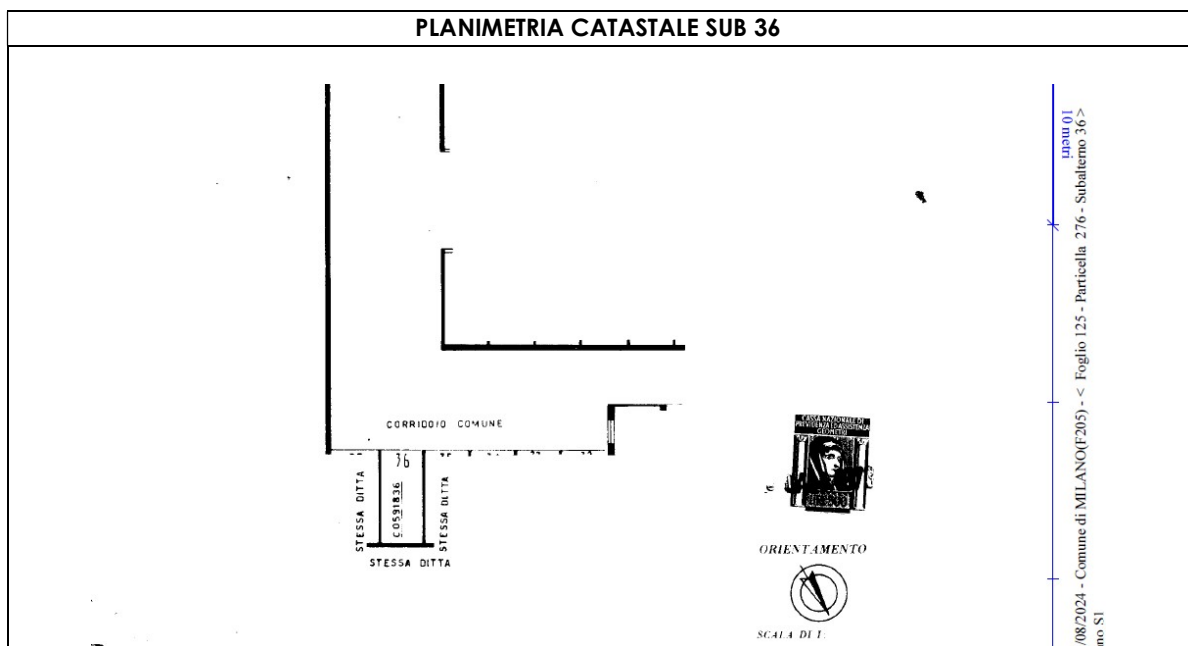
Indirizzo: VIA CONSOLE MARCELLO n. 35 Piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- SCRITTURA PRIVATA del 19/07/1996 in atti dal 16/11/1999 COMPRAVENDITA (n. 20521.1/1996)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 31/01/1988

Confini da nord in senso orario: terrapieno, a.u.i., corsello comune, a.u.i.

##### 1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione. Nessuna



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO - CERTOSA - EXPO - C.NA MERLATA

Codice zona: D30

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** di superficie e a 250 Stazione Milano Villapizzone , tram 12-19, autobus 57

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 Km svincolo tangenziale ovest A50 - a circa 1 Km svincolo autostradale A4 - a circa 4 Km svincoli autostradali A8 e A52

#### **Caratteristiche descrittive esterne**

Corpo di fabbrica costituito da 9 piani fuori terra di cui 7 a destinazione residenziale e da 1 interrato destinato ad autorimesse e cantine, costruito nei primi anni 70 del secolo scorso.

- struttura: c.a.
- facciate: klinker
- accessi carrai: 2 elettrificati
- scala interna: /
- ascensore: presente
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete

### 2.2. Caratteristiche descrittive interne

vano ad uso autorimessa [C/6] di mq 13 posto al PS1, avente accesso da via Villapizzone

#### **Corpo A:**

##### Box:

- pareti: intonacate e tinteggiate
- pavimenti: piastrelle in klinker
- porta d'accesso: saracinesca in lamiera metallica non elettrificata
- condizioni: sufficienti

### 2.3. Breve descrizione della zona

Zona residenziale caratterizzata da densità medio alta prossima a centri commerciali e attività commerciali di dettaglio oltre che a presidi ospedalieri.

### 2.4. Certificazioni energetiche:

Non necessaria

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

In allegato

**2.7. Certificazioni di prevenzione incendi**

Attestazione in allegato (archiviazione per autorimesse - presente per centrale termica)

**3 STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 06/09/2024 si è potuto accertare che l'immobile risulta occupato solo da suppellettili di proprietà dell'esecutato.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato. **(all 3A/3B/3C).**

**4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 11/03/2021 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Francesca Romano Giordano, notaio in Milano prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 e dalle note ipocatastali estratte dalla scrivente.

**4.1. Attuali proprietari**

[REDACTED]

intestatario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. CESATI GIANPAOLO in data 30/07/1996 rep. n. 8906 (notaio Milano)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data 30/07/1996 ai nn. 27324/20521  
a favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

**Atto antecedente al ventennio**

**4.2. Precedenti proprietari**

[REDACTED]

a seguito di atto di compravendita a firma del Dott. GIOVANNI ANDREA OTTOLA in data 16/11/1973 rep. n. 210821 (notaio Milano)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data 10/12/1973 ai nn. 34663/28901

**Atto antecedente al ventennio**

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 10/05/2024 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Francesca Romano Giordano, notaio in Milano prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 e dalle note ipocatastali estratte dalla scrivente.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria 1 iscritta il 07/10/2005 ai nn. 76096/18005 derivante da atto notarile pubblico a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Gipponi Barbara in data 05/10/2005 rep. 1664/225 a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - Sede DESIO (MI) - Codice fiscale 01181770155  
contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

Debitori non datori di ipoteca

[REDACTED]

Importo ipoteca € 100.000,00 di cui € 50.000,00 di capitale - durata del vincolo 10 anni.  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Ipoteca volontaria 2 iscritta il 23/10/2008 ai nn. 77765/13029 derivante da atto notarile pubblico a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Davide Carugati in data 14/10/2008 rep. 99217/13083 a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - Sede DESIO (MI) - Codice fiscale 01181770155  
contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Ipoteca legale**

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento

del 03/04/2024 rep. 6813 trascritto il 17/04/2024 ai nn. 25950/19647 [REDACTED]

[REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di CATTLEYA SPV S.R.L. - Sede CONEGLIANO (TV) - Codice fiscale 04970440261

- **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

## 6 CONDOMINIO (all. 2)

L'immobile risulta gestito dallo Studio Ranieri & Associati srl - via Aldini 61 - 20157 Milano

### 6.1. Spese di gestione condominiale:

1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

- 220 euro**
2. eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto  
**nessuna**
3. eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima  
**405 euro**
4. debito totale maturato dall'esecutato  
**540.76 euro**
5. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi  
**nessuna**
6. indicazione dei millesimi di proprietà  
**2.18 millesimi**
7. indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)  
Riscaldamento, acqua calda, antenna
8. indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc  
**nessuna**
9. da allegare se disponibile
- a. regolamento di condominio  
**allegato**
  - b. certificazione energetica  
**Non presente**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica  
**allegato**
  - d. CIP – certificato di prevenzione incendi  
**In corso di aggiornamento per nuova caldaia**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità  
**Non presente**

Eventuali problematiche strutturali: nessuna evidente all'ispezione visiva dei luoghi

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 2 - 4)

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è iniziata successivamente al primo settembre del 1967.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

- **31/01/1972** Istanza per rilascio licenza per opere edilizie del **31/01/1972** PG 21186 atti 21186/263/72
- **11/10/1972** Licenza edilizia n 2043 del 11/10/1972 atti 21186/263/72
- **18/01/1974** Presentazione aggiornamento 18/01/1974 PG 010304
- **29/05/1974** Relazione di terza visita per licenza di occupazione n 10304/4291-1974 del 29/05/1974 (visita tecnica) 16/05/1975 (visita igienica) per n 128 vani e n 67 box
  - Allegata planimetria del **livello interrato** destinato ai box **AGGIORNATA AL 25/08/1972** (tav. 4) – non conforme allo stato attuale
  - Allegata planimetria del **livello terreno** con sagome box sottostanti **AGGIORNATA AL 29/05/1974** (tav. 5) – sagome box conformi allo stato attuale
- **29/05/1975** Relazione di **seconda visita al civile definitiva** n 10304/4291-1974 del **29/05/1975** (17/07/1973 data visita al rustico)

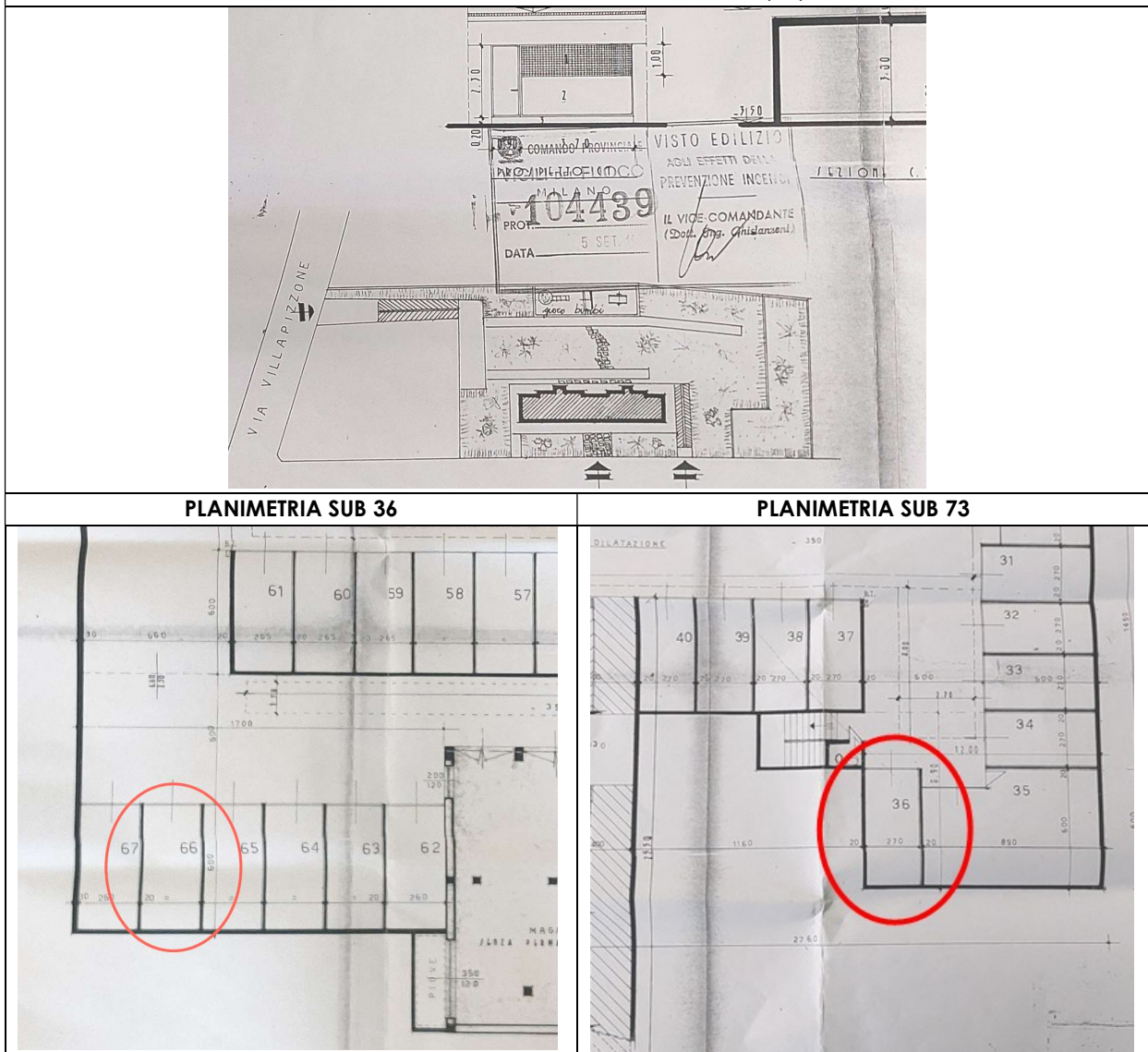


- **13/06/1985** Richiesta per rilascio NOP ai VV.F per caldaia a gasolio del **13/06/1985** PG 5870
- **23/01/2001** Richiesta del certificato di abitabilità del **23/01/2001**
- **06/03/2001** Rilascio NOP ai VV.F per caldaia a gasolio del **06/03/2001** PG 5870
- **06/03/2001** Relazione e certificato di collaudo delle opere in cemento armato pg n 13146 del **06/03/2001**
- **07/03/2001** Autorizzazione di Abitabilità n. 310/2001 del **07/03/2001** atti 8.216.176/2001

**7.2. Informazioni e documenti forniti dall'amministrazione condominiale (all. 2):**

- Progetto autorimessa approvato dai VV.F. in data 05/09/1973 – fascicolo 104439 – planimetria del livello interrato destinato ai box **AGGIORNATA AL 05/09/1973** **conforme allo stato attuale**
- Richiesta di archiviazione presso VV.F. attività 75.2.B per autorimessa (non necessario il Certificato di prevenzione incendi) del 17/07/2020
- SCIA n 5870 del 27/07/2020 presso VV.F. per sola centrale termica

**STRALCI TAVOLA DI PROGETTO AUTORIZIMESSA APPROVATO DAI VV.F. IN DATA 05/09/1973 – FASCICOLO 104439**




**7.3. Conformità urbanistica:**  
VERIFICATA – CONFORME



**7.4. Conformità edilizia:**

VERIFICATA – NON CONFORME per differente dimensionamento.

Al sopralluogo di verifica tenutosi in data 06/09/2024 l'unità immobiliare risultava **non conforme** all'ultima tavola di progetto del PS1 depositata nel **fascicolo edilizio, unico messo a disposizione dell'Ufficio Visure, completamente esaminato in data 30/09/2024 e del quale è stata richiesta copia INTEGRALE** ricevuta in formato digitale nelle date 16/10/2024 e 04/11/2024. A seguito di diverse interlocuzioni con l'Ufficio Visure del Comune di Milano riprodotte agli allegati 4 si provvedeva ad effettuare ulteriore verifica del fascicolo edilizio in data 18/02/2025, già richiesto in copia integrale.

2024 / 0427744	NICOLETTI Elisabetta Carolina	Via CONSOLE MARCELLO 55	30/09/2024 14:00
	Comune di Milano - Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE Unità Servizi Tecnici Generali e Visure Ufficio Visure - Via Gregorivus 15 Email: infovisure@comune.milano.it		
<b>DICHIARAZIONE DI VISURA</b>			
Generalità del richiedente o del delegato ad effettuare la visura (se delegato: allegare la delega corredata dalla copia della Carta di Identità anche del delegante)			
Cognome <u>NICOLETTI</u>	Nome <u>ELISABETTA</u>		
Residente a <u>.....</u>	.....		
Carta di Identità n. <u>.....</u> o in alter. <u>.....</u>	Rilasciata dal Comune di <u>Milano</u>		
Patente n. <u>.....</u>	Rilasciata dalla Prefettura di <u>Milano</u>		
Tessera dell'ordine <u>.....</u>	n. <u>.....</u>		
Barrare la casella corrispondente alla dichiarazione di visura:			
<input checked="" type="checkbox"/> VISURA EFFETTUATA, RICHIEDO <b>COPIA DIGITALE INTEGRALE</b> DEL FASC. PG. <u>8216-176-01</u>			

Vittoria Di Vincenzo <Vittoria.DiVincenzo@comune.milano.it>  
 A: arch elisabetta nicoletti <nicolettielisabetta@gmail.com>, infovisure <infovisure@comune.milano.it>, "ernesto,marchese@marcheseassociati.it"  
 <ernesto,marchese@marcheseassociati.it> 12 febbraio 2025 alle ore 11:22

Gentile architetto Nicoletti,

in merito all'istanza richiamata in oggetto, il procedimento risulta concluso con l'invio della copia integrale da Lei richiesta.

Nello stesso verbale di visura Lei chiede una dichiarazione circa la non presenza di altra documentazione legata all'atto di fabbrica conservata negli archivi.

Comunicazione inviatole in data 12.11.2024.

La pratica inviata è copia conforme all'originale.


In questo momento la pratica è presente presso lo sportello per eventuale Sua ulteriore consultazione e verifica diretta della corrispondenza con la copia ricevuta.

L'Ufficio Visure non ha altre competenze rispetto a quanto già espletato.

Cordiali saluti.

Vittoria Di Vincenzo

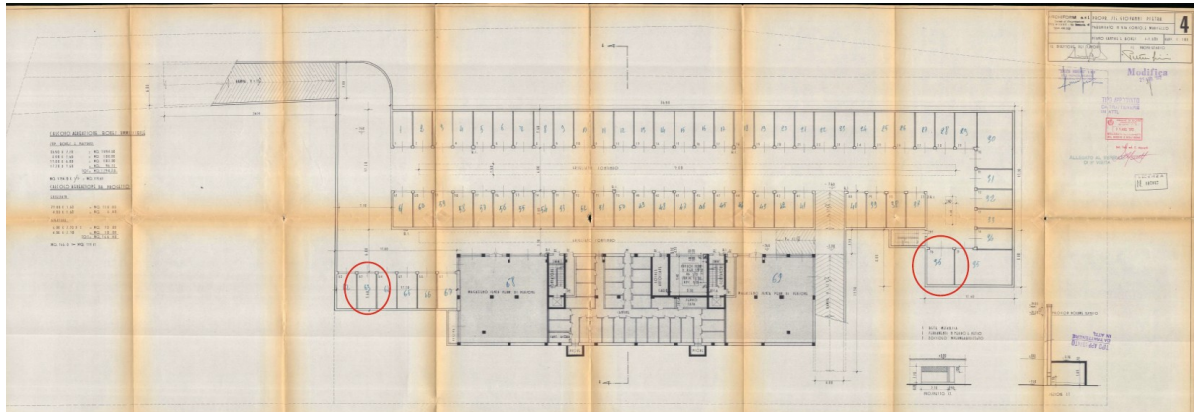
  



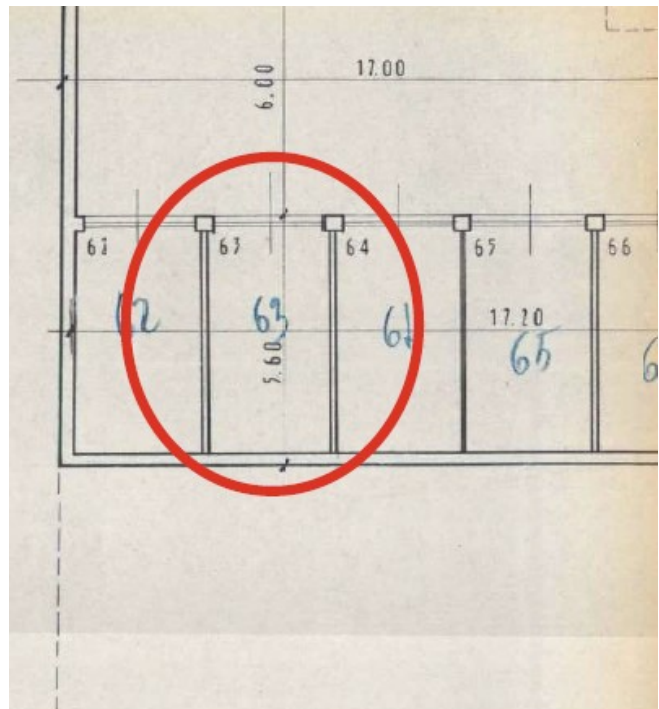
numero di protocollo generale del fascicolo consultato (PG/anno) <u>8216.176/2004</u> <u>A seguito di II presa visione dell'unico fascicolo messo a disposizione della P.A. e visionato in data odierna alle presenze degli sportelloni si conferma che è stata ricevuta copia digitale integrale della stessa e si conferma l'omogeneità delle Perizie preles del nuovo intervento destinato ad adibirsi nell'appartamento detto mappa 1974 (come fu negli altri livelli di piano presenzi)</u>	
Data: <u>18/02/2025</u> Firma Operatore di sportello <u>Casiraghi</u>	Firma leggibile del richiedente/delegato <u>Elisabetta Nicoletti</u>

Relazione di terza visita per licenza di occupazione - planimetria del livello interrato destinato ai box  
AGGIORNATA AL 25/08/1972 (tav. 4) – non conforme allo stato attuale

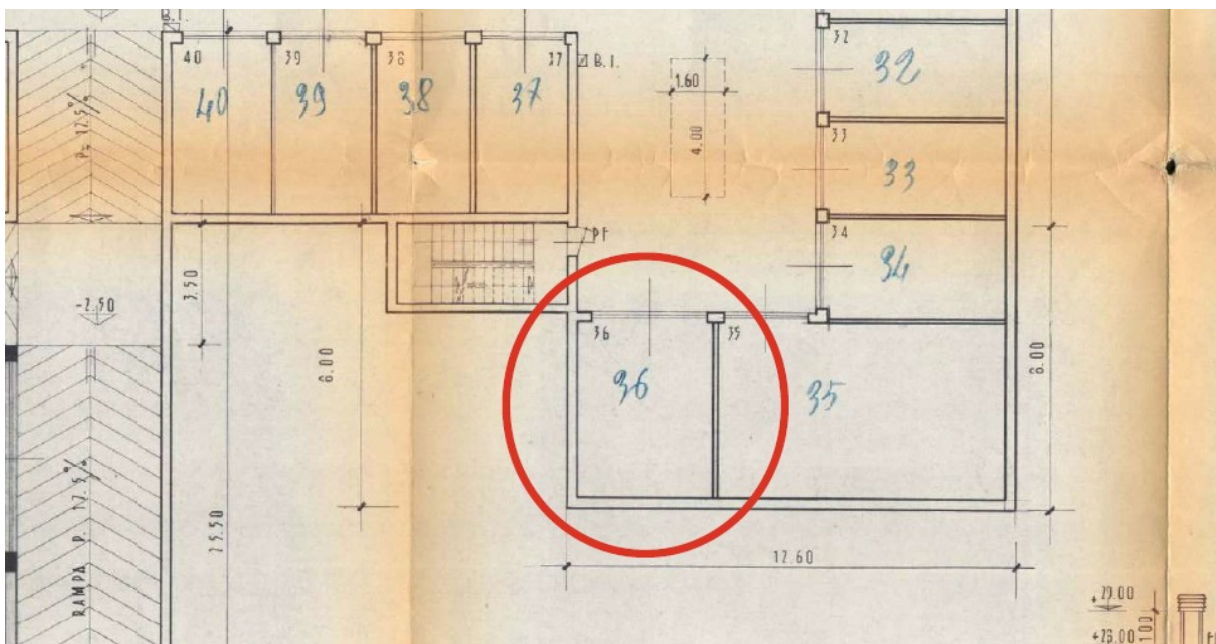


PLANIMETRIA SUB 36

ARCHIFORM s.r.l. Società di Progettazione 12121 MILANO - Via S. Maria, 48 Tel. 02/59.337	PROPR. /G. GIOVANNI PIETRA FABBRICATO IN VIA CORIO E MARCELLO PIANO CANTINE E BOX/ (-3.60) RAP. 1:100	4
IL DIRETTORE DEI LAVORI <i>[Signature]</i>	IL PROPRIETARIO <i>[Signature]</i>	
<p>"EDIZIONE VANERIO" S.R.L. 20121 NOVARA (VA) - Via S. Maria, 48 Tel. 0323/21.111</p> <p><b>Modifica</b> 25 AGO. '72</p> <p>TIPO APPROVATO DA TRATTENERE IN ATTI.</p> <p>COMUNE DI MILANO COMMISSIONE GIURICA CIVILE 31 AGO. '72 NULLA BASTA nei RAPPORTI DEL DISSEGNO E DELL'USO</p> <p>per. Ing. ed. E. Moselli</p> <p>ALLEGATO AL VERBALE DI 3ª VISITA</p> <p>LICENZA N. 002043</p>		



PLANIMETRIA SUB 73



## 7.5. Conformità catastale

VERIFICATA – CONFORME

La planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. è datata 30/08/1973 e risulta conforme allo stato dei luoghi oltre che allineata agli elaborati grafici depositati presso i VV.F risalenti al 05/09/1973

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il **profilo edilizio**, attraverso sanatoria sia a livello **condominiale** che **privato**, tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 5.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 4.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie.

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

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

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001 – BOX SUB 36				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m2)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m2)
<b>A</b>	Box sub 36	17,76	1,00	18
	<b>totale</b>	<b>17,76</b>		<b>18</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Le verifiche relative al compendio oggetto di accertamenti affidate alla scrivente in qualità di ESPETO NOMINATO non prevedono indagini strumentali e/o analisi di laboratorio in merito ai materiali costituenti i beni oggetto di stima od in essi contenuti come anche la verifica dell'eventuale presenza di agenti inquinanti nel sottosuolo.

Come da incarico ricevuto i beni oggetto di stima vengono valutati così come si presentano alla sola ispezione visiva dei medesimi senza l'ausilio di indagini strumentali o di laboratorio



che dovrebbero essere specificatamente autorizzate.

Si riferisce quindi quanto emerso dai sopralluoghi effettuati, dalle informazioni messa a disposizione dalla proprietà e dalle risultanze degli atti reperiti presso la P.A.

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 in cui si trovano

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

## 9.2. Fonti d'informazione

Per la determinazione dei prezzi medi unitari di mercato, si è provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
- categorie catastali simili;
- prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
- presenza di pertinenze


➤ **rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati** - agenzie immobiliari (immobiliare.it)

➤ **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili** – II semestre 2024

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 3 tipologie di fonti informative sopra elencate.

### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI

Si espongono di seguito i dati commerciali raccolti nella stessa **zona OMI – D30** - di cui fa parte complesso immobiliare a cui afferiscono le unità oggetto di stima e la determinazione del PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO da applicare alla superficie commerciale lorda.


**OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati**  
 Area riservata

Utente: NCLLB71D69F704J  
[Cambia utenza di lavoro](#) [Esci](#)

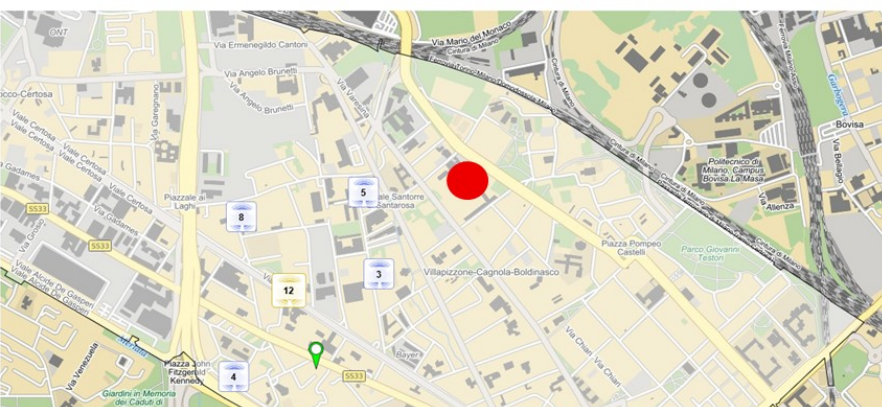
**Ricerca**   Ricerca su mappa

**Imposta la ricerca**

**Risultati della ricerca**

✓ Risultati ricerca  
 Numero totale di atti reperiti: 32  
 Numero totale immobili: 33

**Pertinenze - Giugno 2023**  
 Numero immobili: 1  
 Corrispettivo dichiarato: 25.000 €  
[Dettaglio scheda](#)



valori immobiliari dichiarati nella medesima zona OMI per compravendite di box / autorimesse									
zona omi	n	data comprav	categoria catastale	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapporto mercantile	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
D 30	1	1/6/23	C/6	€ 25.000,00	15	1	15	15	1.666,67 €
D 30	2	1/7/23	C/6	€ 16.000,00	12	1	12	12	1.333,33 €
D 30	3	1/8/23	C/6	€ 25.000,00	15	1	15	15	1.666,67 €
D 30	4	1/10/23	C/6	€ 24.000,00	12	1	12	12	2.000,00 €
D 30	5	1/11/23	C/6	€ 28.000,00	21	1	21	21	1.333,33 €
D 30	6	1/4/24	C/6	€ 22.000,00	16	1	16	16	1.375,00 €
D 30	7	1/4/24	C/6	€ 24.000,00	18	1	18	18	1.333,33 €
D 30	8	1/4/24	C/6	€ 33.000,00	17	1	17	17	1.941,18 €
D 30	9	1/5/24	C/6	€ 24.000,00	17	1	17	17	1.411,76 €
D 30	10	1/5/24	C/6	€ 28.000,00	18	1	18	18	1.555,56 €
D 30	11	1/5/24	C/6	€ 28.000,00	14	1	14	14	2.000,00 €
D 30	12	1/5/24	C/6	€ 28.000,00	14	1	14	14	2.000,00 €
D 30	13	1/5/24	C/6	€ 28.000,00	14	1	14	14	2.000,00 €
D 30	14	1/6/24	C/6	€ 25.000,00	15	1	15	15	1.666,67 €
D 30	15	1/6/24	C/6	€ 42.000,00	26	1	26	26	1.615,38 €
				€ 400.000,00				244	1.639,34 €

Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati - agenzie immobiliari

ESITO RICERCA DI MERCATO ZONA VIA CONSOLE MARCELLO per compravendite di box / autorimesse					
	ubicazione via / piazza	prezzo proposto	superficie mq	stato manutentivo	prezzo medio unitario di mercato €/mq
1	CARDINALE BRANDA CASTIGLIONI	€ 24.000,00	15,00	DISCRETO	€ 1.600,00
2	VARESINA 92	€ 45.000,00	16,00	DISCRETO	€ 2.812,50
		€ 69.000,00	€ 31,00	€ 2.225,81	



€ 24.000



Garage - Box via Cardinale Branda Castiglioni 2/1, Bovisa, Milano

15 m²

MESSAGGIO

VISITA



NUOVO

€ 45.000

Garage - Box via Varesina 92, Certosa, Milano

16 m²

Piano S

MESSAGGIO



## Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili - II semestre 2024



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

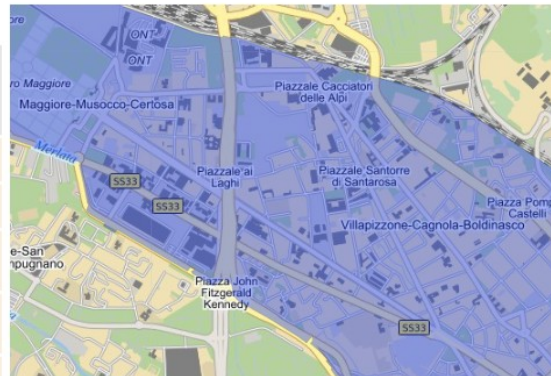
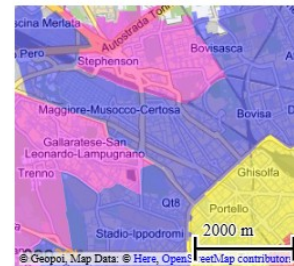
**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**Provincia: **MILANO**Comune: **MILANO**Fascia/zona: **Periferica/MUSOCCO,%20CERTOSA**Codice zona: **D40**

Microzona:

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3700	5000	L	13,6	22	L
Abitazioni civili	Normale	2650	3700	L	9,5	13,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2650	3500	L	9	13	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2200	2600	L	6,9	8,9	L
Box	Normale	1550	2400	L	5,5	10	L

Spazio disponibile per annotazioni



Sulla base delle verifiche effettuate, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del segmento di mercato di appartenenza, si consideri per l'immobile oggetto di valutazione il seguente prezzo medio unitario di mercato

**1.800,00 €/mq****9.3. Valutazione LOTTO 001**

VALUTAZIONE BENE – LOTTO 1 - BOX SUB 36				
Descrizione	Superficie com-er. lorda (m²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Box al PS1	18	1.800,00	€ 32.400,00	€ 32.400,00
<b>Lotto 1</b>				<b>€ 32.400,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA LOTTO 1 - BOX SUB 36	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 32.000,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 1.620,00</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	<b>-€ 405,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	<b>-€ 4.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 26.375,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 26.000,00</b>



#### **10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile non risulta locato

#### **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

L'immobile risulta integralmente pignorato

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si rileva la non conformità sotto il profilo edilizio

## LOTTO 002

### Box sub 73

#### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

##### **CORPO: A**

##### **1.1. Descrizione del bene**

In comune di Milano, via Console Marcello 35, vano ad uso autorimessa di mq 14 posto al PS1, avente accesso da via Villapizzone e da via Console Marcello.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno

##### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. B)**

Intestati:

dati identificativi: **fg. 125 part. 276 sub. 73**

dati classamento: categoria C/6 – classe 7 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 14 mq - rendita € 137,38

Indirizzo: VIA CONSOLE MARCELLO n. 35 Piano S1

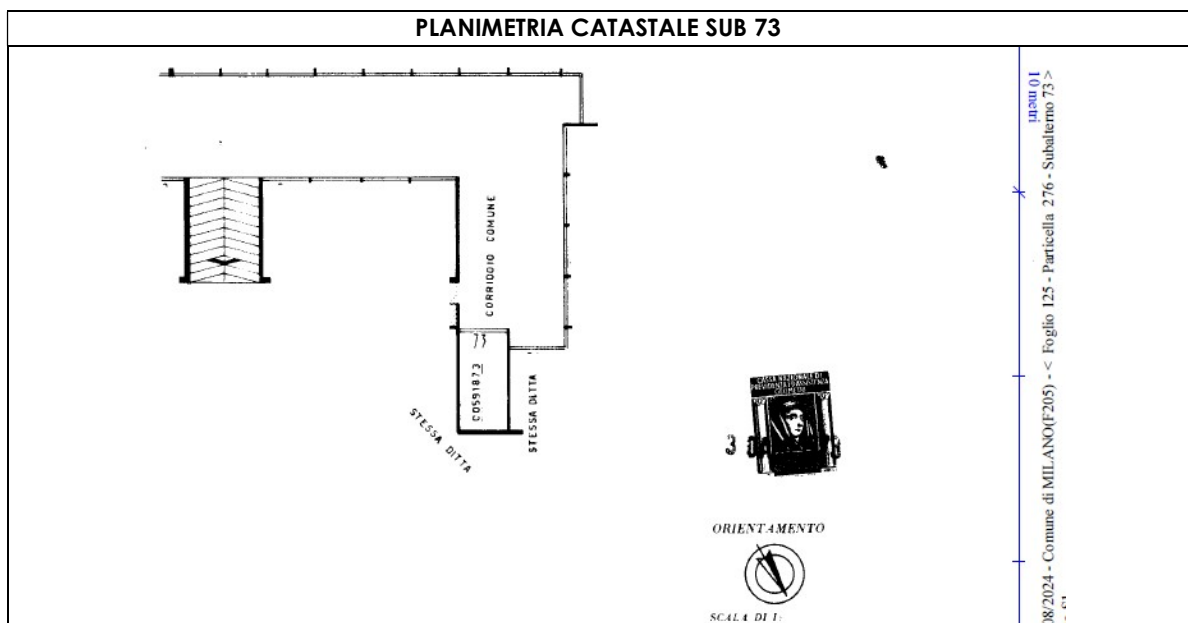
Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 18/04/1989

Confini da nord in senso orario: terrapieno, terrapieno, corsello comune, corsello comune e a.u.i.

##### **1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nessuna



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO - CERTOSA - EXPO - C.NA MERLATA

Codice zona: D30

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** di superficie e a 250 Stazione Milano Villapizzone , tram 12-19, autobus 57

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 Km svincolo tangenziale ovest A50 - a circa 1 Km svincolo autostradale A4 - a circa 4 Km svincoli autostradali A8 e A52

#### Caratteristiche descrittive esterne

Corpo di fabbrica costituito da 9 piani fuori terra di cui 7 a destinazione residenziale e da 1 interrato destinato ad autorimesse e cantine, costruito nei primi anni 70 del secolo scorso.

- struttura: c.a.
- facciate: klinker
- accessi carrai: 2 elettrificati
- scala interna: /
- ascensore: presente
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete

### 2.2. Caratteristiche descrittive interne

vano ad uso autorimessa [C/6] di mq 14 posto al PS1, avente accesso da via Villapizzone

#### Corpo A:

##### Box:

- pareti: intonacate e tinteggiate
- pavimenti: piastrelle in klinker
- porta d'accesso: saracinesca in lamiera metallica non elettrificata
- condizioni: sufficienti

### 2.3. Breve descrizione della zona

Zona residenziale caratterizzata da densità medio alta prossima a centri commerciali e attività commerciali di dettaglio oltre che a presidi ospedalieri.

### 2.4. Certificazioni energetiche:

Non necessaria

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

In allegato

**2.7. Certificazioni di prevenzione incendi**

Attestazione in allegato (archiviazione per autorimesse - presente per centrale termica)

**3 STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 06/09/2024 si è potuto accertare che l'immobile risulta occupato solo da suppellettili di proprietà dell'esecutato.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato. **(all 3A/3B/3C).**

**4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 10/05/2024 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Francesca Romano Giordano, notaio in Milano prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 e dalle note ipocatastali estratte dalla scrivente.

**4.1. Attuali proprietari**

[REDACTED]

intestatario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
a seguito di atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. Mantelli Giorgio in data 28/07/1998 rep. n. 187549/10795 (notaio Milano)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data 31/07/1998 ai nn. 34035/23731  
a favore

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**Atto antecedente al ventennio**

**4.2. Precedenti proprietari**

[REDACTED]

a seguito di atto di compravendita a firma del Dott. Riccardo Cocchetti Almasio in data 13/04/1988 rep. n. 12856 (notaio Busto Arsizio)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data 12/05/1988 ai nn. 21025/14597

**Atto antecedente al ventennio**

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 10/05/2024 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Francesca Romano Giordano, notaio in Milano prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 e dalle note ipocatastali estratte dalla scrivente.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria 1 iscritta il 07/10/2005 ai nn. 76096/18005 derivante da atto notarile pubblico a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Gipponi Barbara in data 05/10/2005 rep. 1664/225 a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - Sede DESIO (MI) - Codice fiscale 01181770155

contro

[REDACTED]

Debitori non datori di ipoteca

[REDACTED]

Importo ipoteca € 100.000,00 di cui € 50.000,00 di capitale - durata del vincolo 10 anni.

Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Ipoteca volontaria 2 iscritta il 23/10/2008 ai nn. 77765/13029 derivante da atto notarile pubblico a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Davide Carugati in data 14/10/2008 rep. 99217/13083 a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. - Sede DESIO (MI) - Codice fiscale 01181770155

contro

[REDACTED]

### Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

#### Pignoramento

del 03/04/2024 rep. 6813 trascritto il 17/04/2024 ai nn. 25950/19647 contro [REDACTED]

[REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di CATTLEYA SPV S.R.L. - Sede CONEGLIANO (TV) - Codice fiscale 04970440261

- **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

## 6 CONDOMINIO (all. 2)

L'immobile risulta gestito dallo Studio Ranieri & Associati srl - via Aldini 61 - 20157 Milano

### 6.1. Spese di gestione condominiale:

1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione  
**220 euro**

2. eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto  
**nessuna**
3. eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima  
**405 euro**
4. debito totale maturato dall'esecutato  
**528 euro**
5. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi  
**nessuna**
6. indicazione dei millesimi di proprietà  
**2.18 millesimi**
7. indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)  
Riscaldamento, acqua calda, antenna
8. indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc  
**nessuna**
9. da allegare se disponibile
  - a. regolamento di condominio  
**allegato**
  - b. certificazione energetica  
**Non presente**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica  
**allegato**
  - d. CIP – certificato di prevenzione incendi  
**In corso di aggiornamento per nuova caldaia**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità  
**Non presente**

Eventuali problematiche strutturali: nessuna evidente all'ispezione visiva dei luoghi

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 2 - 4)

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è iniziata successivamente al primo settembre del 1967.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

- **31/01/1972** Istanza per rilascio licenza per opere edilizie del **31/01/1972** PG 21186 atti 21186/263/72
- **11/10/1972** Licenza edilizia n 2043 del 11/10/1972 atti 21186/263/72
- **18/01/1974** Presentazione aggiornamento 18/01/1974 PG 010304
- **29/05/1974** Relazione di terza visita per licenza di occupazione n 10304/4291-1974 del 29/05/1974 (visita tecnica) 16/05/1975 (visita igienica) per n 128 vani e n 67 box
  - Allegata planimetria del **livello interrato** destinato ai box **AGGIORNATA AL 25/08/1972** (tav. 4) – non conforme allo stato attuale
  - Allegata planimetria del **livello terreno** con sagome box sotto-stanti **AGGIORNATA AL 29/05/1974** (tav. 5) – sagome box conformi allo stato attuale
- **29/05/1975** Relazione di **seconda visita al civile definitiva** n 10304/4291-1974 del **29/05/1975** (17/07/1973 data visita al rustico)

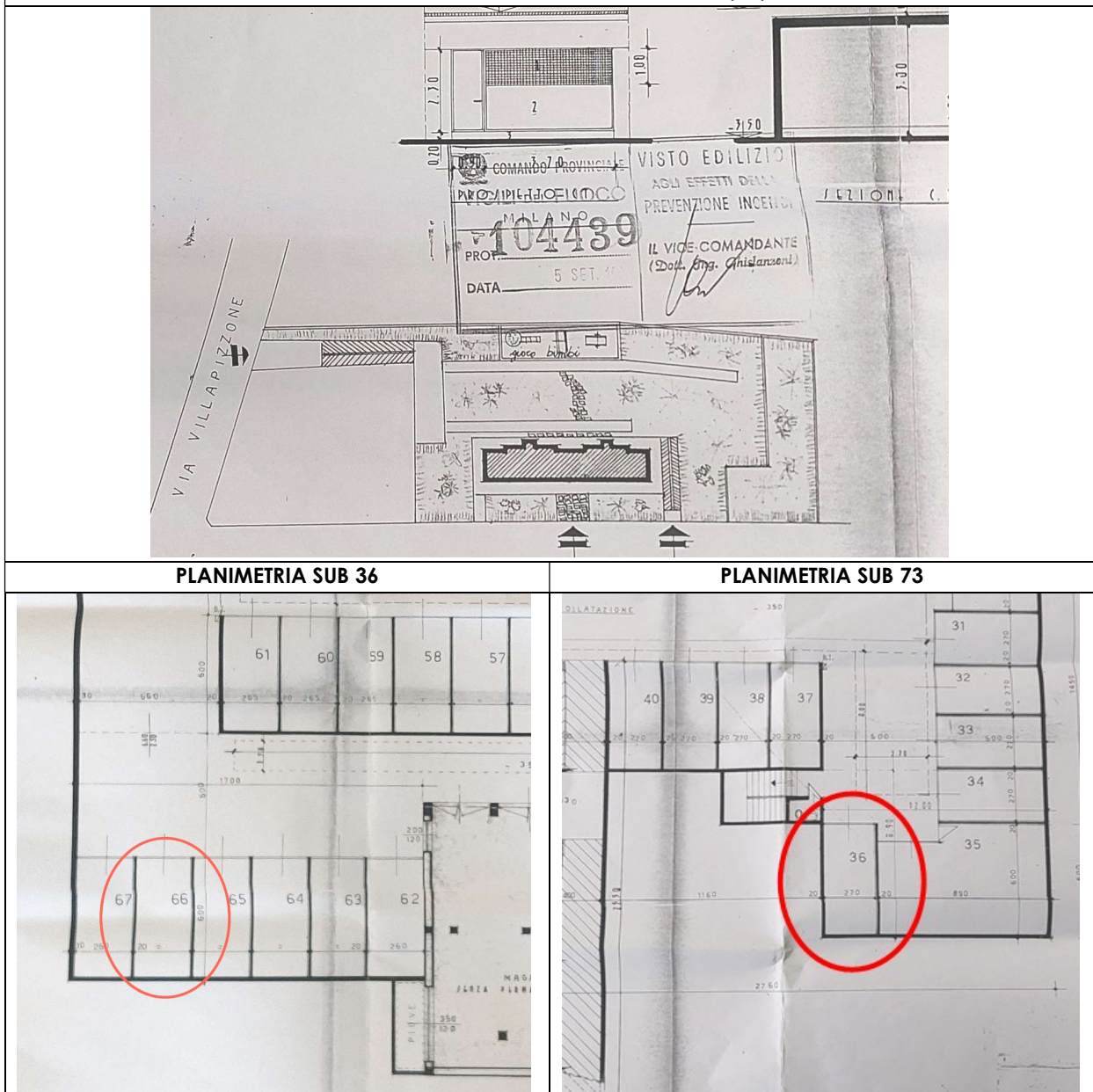


- **13/06/1985** Richiesta per rilascio NOP ai VV.F per caldaia a gasolio del **13/06/1985** PG 5870
- **23/01/2001** Richiesta del certificato di abitabilità del **23/01/2001**
- **06/03/2001** Rilascio NOP ai VV.F per caldaia a gasolio del **06/03/2001** PG 5870
- **06/03/2001** Relazione e certificato di collaudo delle opere in cemento armato pg n 13146 del **06/03/2001**
- **07/03/2001** Autorizzazione di Abitabilità n. 310/2001 del **07/03/2001** atti 8.216.176/2001

**7.2. Informazioni e documenti forniti dall'amministrazione condominiale (all. 2):**

- Progetto autorimessa approvato dai VV.F. in data 05/09/1973 – fascicolo 104439 – planimetria del livello interrato destinato ai box **AGGIORNATA AL 05/09/1973** **conforme allo stato attuale**
- Richiesta di archiviazione presso VV.F. attività 75.2.B per autorimessa (non necessario il Certificato di prevenzione incendi) del 17/07/2020
- SCIA n 5870 del 27/07/2020 presso VV.F. per sola centrale termica

**STRALCI TAVOLA DI PROGETTO AUTORIZZAZIONE APPROVATO DAI VV.F. IN DATA 05/09/1973 – FASCICOLO 104439**




**7.3. Conformità urbanistica:**

VERIFICATA – CONFORME

**7.4. Conformità edilizia:**

VERIFICATA – NON CONFORME per differente dimensionamento e morfologia.

Al sopralluogo di verifica tenutosi in data 06/09/2024 l'unità immobiliare risultava **non conforme** all'ultima tavola di progetto del PS1 depositata nel **fascicolo edilizio, unico messo a disposizione dell'Ufficio Visure, completamente esaminato in data 30/09/2024 e del quale è stata richiesta copia INTEGRALE** ricevuta in formato digitale nelle date 16/10/2024 e 04/11/2024. A seguito di diverse interlocuzioni con l'Ufficio Visure del Comune di Milano riprodotte agli allegati 4 si provvedeva ad effettuare ulteriore verifica del fascicolo edilizio in data 18/02/2025, già richiesto in copia integrale.

2024 / 0427744	NICOLETTI Elisabetta Carolina	Via CONSOLE MARCELLO 55	30/09/2024 14:00
 Comune di Milano	Comune di Milano - Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE Ufficio Servizi Tecnici Generali e Visure Ufficio Visure - Via Gregorovius 15 Email: infovisure@comune.milano.it		
<b>DICHIARAZIONE DI VISURA</b>			
Generalità del richiedente o del delegato ad effettuare la visura (se delegato: allegare la delega corredata dalla copia della Carta di Identità anche del delegante)			
Cognome <u>NICOLETTI</u>	Nome <u>ELISABETTA</u>		
Residente a <u>.....</u>	.....		
Carta di Identità n. <u>.....</u> o in alter. <u>.....</u>	Rilasciata dal Comune di <u>Milano</u>		
Patente n. <u>.....</u>	Rilasciata dalla Prefettura di <u>Milano</u>		
Tessera dell'ordine <u>.....</u>	n. <u>.....</u>		
Barrare la casella corrispondente alla dichiarazione di visura:			
<input checked="" type="checkbox"/> VISURA EFFETTUATA, RICHIEDO <span style="border: 2px solid red; padding: 2px;">COPIA DIGITALE INTEGRALE</span> DEL FASC PG <u>8216-176-91</u>			

**Vittoria Di Vincenzo** <Vittoria.DiVincenzo@comune.milano.it>  
 A: arch.elisabetta.nicoletti <nicolettielisabetta@gmail.com>, infovisure <infovisure@comune.milano.it>, "ernesto.marchese@marcheseassociati.it",  
 <ernesto.marchese@marcheseassociati.it>

12 febbraio 2025 alle ore 11:22

Gentile architetto Nicoletti,

in merito all'istanza richiamata in oggetto, il procedimento risulta concluso con l'invio della copia integrale da Lei richiesta.

Nello stesso verbale di visura Lei chiede una dichiarazione circa la non presenza di altra documentazione legata all'atto di fabbrica conservata negli archivi.

Comunicazione inviatale in data 12.11.2024.

La pratica inviata è copia conforme all'originale.


In questo momento la pratica è presente presso lo sportello per eventuale Sua ulteriore consultazione e verifica diretta della corrispondenza con la copia ricevuta.

L'Ufficio Visure non ha altre competenze rispetto a quanto già espletato.

Cordiali saluti.

Vittoria Di Vincenzo

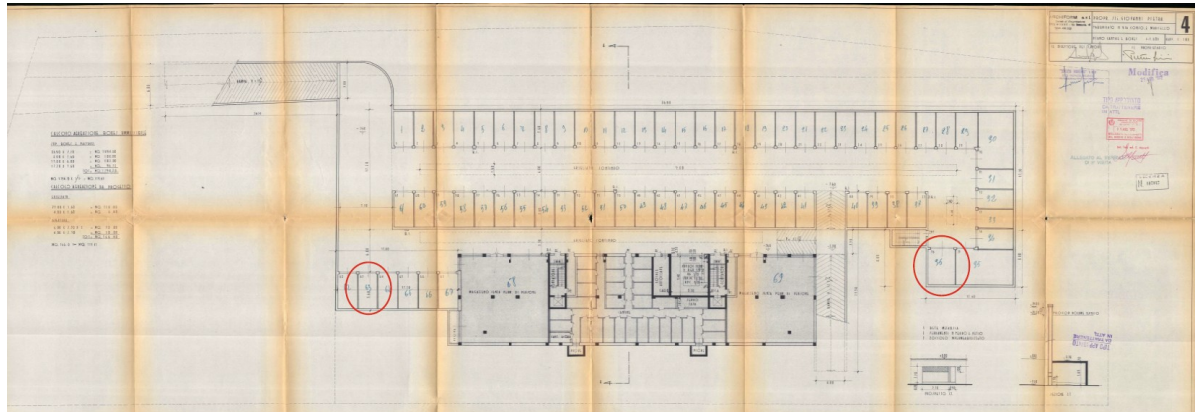

 Comune di Milano

numero di protocollo generale del fascicolo consultato (PG/anno) <u>8216.176/2001</u> <i>A seguito di II prova visione dell'unico fascicolo messo a disposizione della P.A. e visione in data odierna alle presenze degli sportellisti si conferma che è stata ricevuta copia digitale integrale della stessa e si conferma l'omesso delle tavole prelieve del nuovo intervento destinato ad adunamento nell'appartamento della mappa 1874 (come fu nell'el. di livello di non puzioni)</i>	
Data: <u>18/02/2025</u>	Firma leggibile del richiedente/delegato <u>Elisabetta Nicoletti</u>
Firma Operatore di sportello <u>Casiraghi</u>	

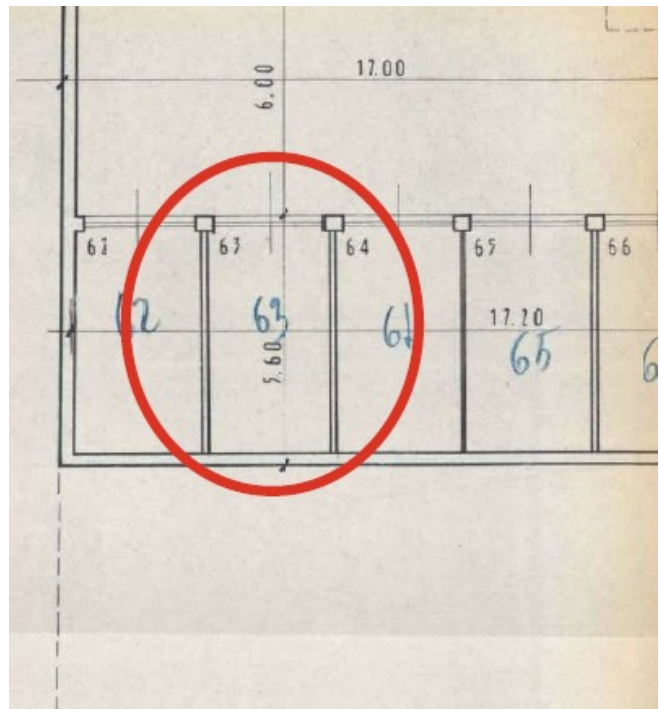


Relazione di terza visita per licenza di occupazione - planimetria del livello interrato destinato ai box  
AGGIORNATA AL 25/08/1972 (tav. 4) – non conforme allo stato attuale

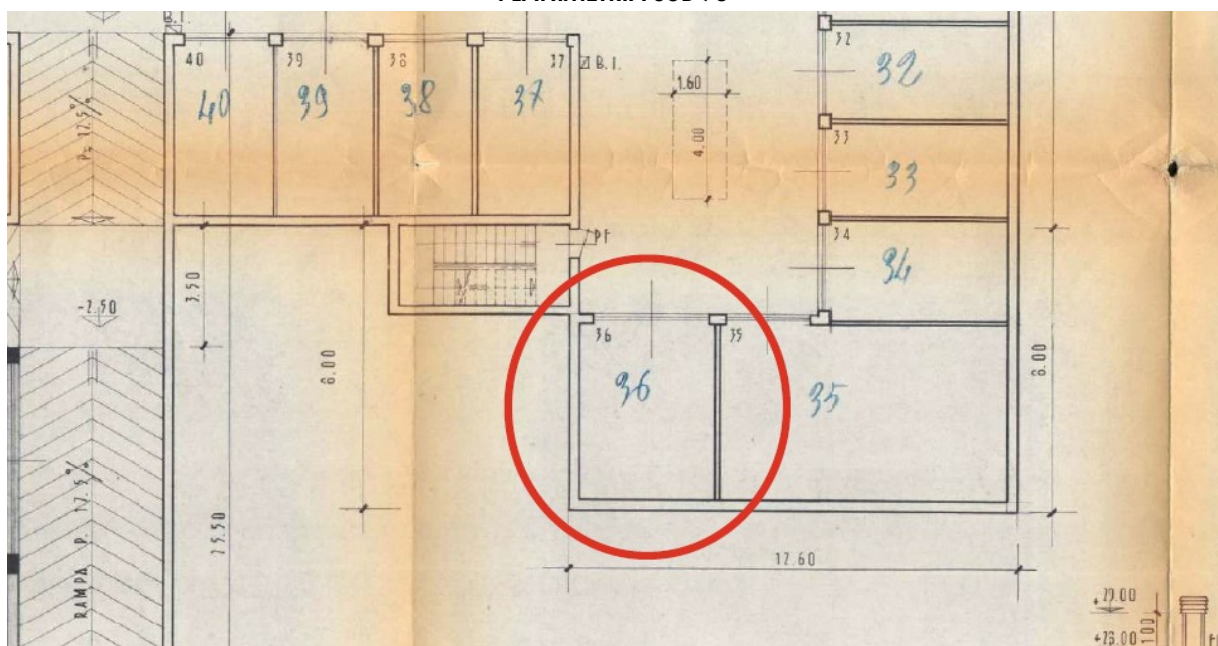


PLANIMETRIA SUB 36

ARCHIFORM s.r.l. Società di Progettazione 12121 MILANO - Via S. Domenico, 48 Tel. 02/59.337	PROPR. /G. GIOVANNI PIETRA FABBRICATO IN VIA CORIO E MARCELLO PIANO CANTINE E BOX/ (-3.60) RAP. 1:100	<b>4</b>
IL DIRETTORE DEI LAVORI <i>[Signature]</i>	IL PROPRIETARIO <i>[Signature]</i>	
<p>"EDIZIONE VANERIO" S.R.S. 2012 INNOVATE MILANO Per informazioni: 02/59.337</p> <p><b>Modifica</b> 25 AGO. '92</p> <p>TIPO APPROVATO DA TRATTENERE IN ATTI.</p> <p>COMUNE DI MILANO COMMISSIONE GIURIDICA CIVILE 31 AGO. '92 NULLAOSTA nei RAPPORTI DEL DISGNO E DELL'USO</p> <p>per. Ing. ed. E. Moselli <i>[Signature]</i></p> <p>ALLEGATO AL VERBALE DI 3ª VISITA</p> <p>LICENZA N. 002043</p>		



PLANIMETRIA SUB 73



## 7.5. Conformità catastale

VERIFICATA – CONFORME

La planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. è datata 30/08/1973 e risulta conforme allo stato dei luoghi oltre che allineata agli elaborati grafici depositati presso i VV.F risalenti al 05/09/1973

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il **profilo edilizio**, attraverso sanatoria sia a livello **condominiale** che **privato**, tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 5.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 4.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie.

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

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

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 002 – BOX SUB 73				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m2)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m2)
<b>A</b>	Box sub 73	17,72	1,00	18
	<b>totale</b>	<b>17,72</b>		<b>18</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Le verifiche relative al compendio oggetto di accertamenti affidate alla scrivente in qualità di ESPETO NOMINATO non prevedono indagini strumentali e/o analisi di laboratorio in merito ai materiali costituenti i beni oggetto di stima od in essi contenuti come anche la verifica dell'eventuale presenza di agenti inquinanti nel sottosuolo.

Come da incarico ricevuto i beni oggetto di stima vengono valutati così come si presentano alla sola ispezione visiva dei medesimi senza l'ausilio di indagini strumentali o di laboratorio

che dovrebbero essere specificatamente autorizzate.

Si riferisce quindi quanto emerso dai sopralluoghi effettuati, dalle informazioni messa a disposizione dalla proprietà e dalle risultanze degli atti reperiti presso la P.A.

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 in cui si trovano

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

## 9.2. Fonti d'informazione

Per la determinazione dei prezzi medi unitari di mercato, si è provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
- categorie catastali simili;
- prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
- presenza di pertinenze


➤ **rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati** - agenzie immobiliari (immobiliare.it)

➤ **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili** – II semestre 2024

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 3 tipologie di fonti informative sopra elencate.

### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI

Si espongono di seguito i dati commerciali raccolti nella stessa **zona OMI – D30** - di cui fa parte complesso immobiliare a cui afferiscono le unità oggetto di stima e la determinazione del PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO da applicare alla superficie commerciale lorda.




**OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati**  
 Area riservata

Utente: NCLLT71D69F704J  
 Cambia utenza di lavoro Esci

Ricerca
 Ricerca su mappa

Imposta la ricerca

Risultati della ricerca

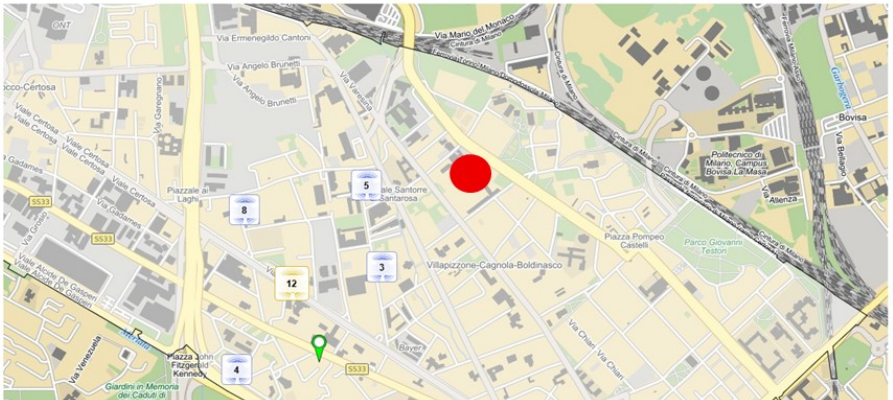

**Risultati ricerca**

Numero totale di atti reperiti: 32  
 Numero totale immobili: 33

**Pertinenze - Giugno 2023**

Numero immobili: 1  
 Corrispettivo dichiarato: 25.000 €

Dettaglio scheda →





valori immobiliari dichiarati nella medesima zona OMI per compravendite di box / autorimesse									
zona omi	n	data comprav	categoria catastale	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapporto mercantile	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
D 30	1	1/6/23	C/6	€ 25.000,00	15	1	15	15	1.666,67 €
D 30	2	1/7/23	C/6	€ 16.000,00	12	1	12	12	1.333,33 €
D 30	3	1/8/23	C/6	€ 25.000,00	15	1	15	15	1.666,67 €
D 30	4	1/10/23	C/6	€ 24.000,00	12	1	12	12	2.000,00 €
D 30	5	1/11/23	C/6	€ 28.000,00	21	1	21	21	1.333,33 €
D 30	6	1/4/24	C/6	€ 22.000,00	16	1	16	16	1.375,00 €
D 30	7	1/4/24	C/6	€ 24.000,00	18	1	18	18	1.333,33 €
D 30	8	1/4/24	C/6	€ 33.000,00	17	1	17	17	1.941,18 €
D 30	9	1/5/24	C/6	€ 24.000,00	17	1	17	17	1.411,76 €
D 30	10	1/5/24	C/6	€ 28.000,00	18	1	18	18	1.555,56 €
D 30	11	1/5/24	C/6	€ 28.000,00	14	1	14	14	2.000,00 €
D 30	12	1/5/24	C/6	€ 28.000,00	14	1	14	14	2.000,00 €
D 30	13	1/5/24	C/6	€ 28.000,00	14	1	14	14	2.000,00 €
D 30	14	1/6/24	C/6	€ 25.000,00	15	1	15	15	1.666,67 €
D 30	15	1/6/24	C/6	€ 42.000,00	26	1	26	26	1.615,38 €
				€ 400.000,00				244	1.639,34 €

## Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati - agenzie immobiliari

ESITO RICERCA DI MERCATO ZONA VIA CONSOLE MARCELLO per compravendite di box / autorimesse					
	ubicazione via / piazza	prezzo proposto	superficie mq	stato manutentivo	prezzo medio unitario di mercato €/mq
1	CARDINALE BRANDA CASTIGLIONI	€ 24.000,00	15,00	DISCRETO	€ 1.600,00
2	VARESINA 92	€ 45.000,00	16,00	DISCRETO	€ 2.812,50
		€ 69.000,00	€ 31,00	€ 2.225,81	



€ 24.000



Garage - Box via Cardinale Branda Castiglioni 2/1, Bovisa, Milano

15 m²

MESSAGGIO

VISITA



NUOVO

€ 45.000

Garage - Box via Varesina 92, Certosa, Milano

16 m²

Piano S

MESSAGGIO





## Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili - II semestre 2024



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

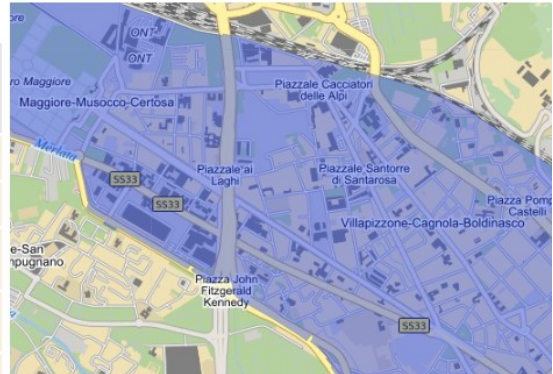
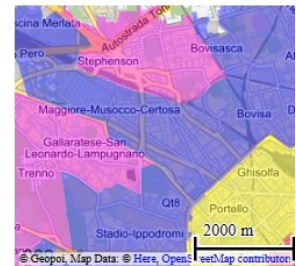
**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**Provincia: **MILANO**Comune: **MILANO**Fascia/zona: **Periferica/MUSOCCO,%20CERTOSA**Codice zona: **D40**

Microzona:

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3700	5000	L	13,6	22	L
Abitazioni civili	Normale	2650	3700	L	9,5	13,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2650	3500	L	9	13	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2200	2600	L	6,9	8,9	L
Box	Normale	1550	2400	L	5,5	10	L

Spazio disponibile per annotazioni



Sulla base delle verifiche effettuate, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del segmento di mercato di appartenenza, si consideri per l'immobile oggetto di valutazione il seguente prezzo medio unitario di mercato

**1.800,00 €/mq****9.3. Valutazione LOTTO 002**

VALUTAZIONE BENE – LOTTO 2 - BOX SUB 73				
Descrizione	Superficie com- er. lorda (m²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Box al PS1	18	1.800,00	€ 32.400,00	€ 32.400,00
<b>Lotto 1</b>				<b>€ 32.400,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA LOTTO 2 - BOX SUB 73	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 32.000,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 1.620,00</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	<b>-€ 405,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	<b>-€ 4.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 26.375,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 26.000,00</b>

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile non risulta locato

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

L'immobile risulta integralmente pignorato

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si rileva la non conformità sotto il profilo edilizio

\*\*\*

La sottoscritta Arch. Elisabetta Nicoletti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza

Milano li: 15/06/2025

L'Esperto Nominato

**ALLEGATI LOTTO 1 – SUB 36**

L1\_allegato\_1\_compravendita box\_sub 36.pdf  
 L1\_allegato\_A\_documenti ipocatastali.pdf  
 L1\_allegato\_B\_documenti catastali.pdf  
 L1\_allegato\_C\_rilievo fotografico sub 36.pdf  
 allegato\_2\_comunicazioni amministratore.pdf  
 allegato\_2A\_RegolamentoCondominiale.pdf  
 allegato\_2B\_CIS.pdf  
 allegato\_2C\_Asseverazione sicurezza antincendio.pdf  
 allegato\_2D\_Pratica 2020 antincendio\_archiviazione.pdf  
 allegato\_2E\_tav\_4\_PS1\_VV.F\_PG 104439 del 15.09.1973\_sub 36.pdf  
 allegato\_2F\_tav\_4\_PS1\_VV.F\_PG 104439 del 15.09.1973\_sub 73.pdf

allegato\_3A\_istanza accesso atti AgEntr\_locazioni.pdf  
 allegato\_3B\_esito istanza accesso atti AgEntr\_locazioni.pdf  
 allegato\_3C\_esito istanza accesso atti AgEntr\_locazioni.pdf  
 allegato\_4A\_2024.09.30\_I visione fasc edil\_RICH. COPIA INTEGRALE.pdf  
 allegato\_4B\_2024.11.03\_mail con richiesta irreperibilit atti edilizi.pdf  
 allegato\_4C\_2024.11.24 lettera da comune\_nulla figura.pdf  
 allegato\_4D\_2025.02.12\_comunicazioni atti edilizi\_Direzione del Comune.pdf  
 allegato\_4E\_2025.02.18\_Il visione fascicolo edilizio.pdf  
 allegato\_4F\_planimetria PS1\_08-1972.pdf  
 allegato\_4G\_planimetria PT\_09-1973.pdf  
 allegato\_4H\_planimetria PT\_05-1974.pdf  
 allegato\_4I\_verbale di II visita.pdf  
 allegato\_4L\_verbale di III visita.pdf  
 allegato\_4M\_rilascio abitabilit.pdf

#### ALLEGATI LOTTO 2 – SUB 73

L2\_allegato\_1\_compravendita box\_sub 73.pdf  
 L2\_allegato\_A\_documenti ipocatastali.pdf  
 L2\_allegato\_B\_documenti catastali.pdf  
 L2\_allegato\_C\_rilievo fotografico sub 73.pdf  
 allegato\_2\_comunicazioni amministratore.pdf  
 allegato\_2A\_RegolamentoCondominiale.pdf  
 allegato\_2B\_CIS.pdf  
 allegato\_2C\_Asseverazione sicurezza antincendio.pdf  
 allegato\_2D\_Pratica 2020 antincendio\_archiviazione.pdf  
 allegato\_2E\_tav\_4\_PS1\_VV.F\_PG 104439 del 15.09.1973\_sub 36.pdf  
 allegato\_2F\_tav\_4\_PS1\_VV.F\_PG 104439 del 15.09.1973\_sub 73.pdf  
 allegato\_3A\_istanza accesso atti AgEntr\_locazioni.pdf  
 allegato\_3B\_esito istanza accesso atti AgEntr\_locazioni.pdf  
 allegato\_3C\_esito istanza accesso atti AgEntr\_locazioni.pdf

allegato\_4A\_2024.09.30\_I visione fasc edil\_RICH. COPIA INTEGRALE.pdf

allegato\_4B\_2024.11.03\_mail con richiesta irreperibilit atti edilizi.pdf

allegato\_4C\_2024.11.24 lettera da comune\_nulla figura.pdf

allegato\_4D\_2025.02.12\_comunicazioni atti edilizi\_Direzione del Comune.pdf

allegato\_4E\_2025.02.18\_Il visione fascicolo edilizio.pdf

allegato\_4F\_planimetria PS1\_08-1972.pdf

allegato\_4G\_planimetria PT\_09-1973.pdf

allegato\_4H\_planimetria PT\_05-1974.pdf

allegato\_4I\_verbale di II visita.pdf

allegato\_4L\_verbale di III visita.pdf

allegato\_4M\_rilascio abitabilit.pdf