

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1.074/2024

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA.

LOTTO 2.

Villetta a schiera con aree esterne cantina e autorimessa al piano interrato. Al rustico.



Lotto 2.

0. RIEPILOGO SINTETICO

Dati catastali.

Lotto 2 Corpo A

- **Foglio 15, Mappale 94, Subalterno 701**, via per Rozzano s.n.c. (MI), Categoria A7 (villino), Classe 3, piani seminterrato, terra, primo e secondo, Consistenza 9 vani, Rendita catastale Euro 1.138,79.

Lotto 2 Corpo B

- **Foglio 15, Mappale 94, Subalterno 702**, via **per Rozzano s.n.c.** (MI), Categoria C6 (autorimessa), Classe 3, piano seminterrato, Consistenza 46 mq, Totale superficie catastale 54 mq, Totale superficie catastale, escluse aree scoperte 54 mq, Rendita catastale Euro 140,17.

Stato occupativo

Lotto 2 Corpo A

L'unità immobiliare risulta libera ai fini della procedura ma ingombra di cose nonostante sia "non finita, al "rustico".

Lotto 2 Corpo B

L'unità immobiliare risulta libera ai fini della procedura ma ingombra di cose nonostante sia "non finita, al "rustico".

Contratti di locazione in essere.

Non sussistono contratti di locazione registrati per le unità di cui al Lotto 2.

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo a base d'asta del Lotto 2, Corpi A + Corpo B Euro 190.000 (arrotondato):

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

L'accesso e la visione dei beni immobili sono avvenuti grazie all'intervento del custode, avvocato Cristina Reina

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie, opportunamente verificate nella scala.

LOTTO 2.

Corpo A Villetta al rustico.

Corpo B. Autorimessa pertinenziale al rustico.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

- In Comune di Assago (MI), via Rozzano s.n.c., abitazione in villino In Comune di Assago (MI), con accesso pedonale e carrabile da via Rozzano senza numero civico, sviluppata su quattro livelli (seminterrato, terra o rialzato, primo e secondo sottotetto), composta al piano rialzato da soggiorno, una cucina abitabile e bagno con antibagno; al primo piano da due camere da letto, un bagno con antibagno e due balconi a livello; al secondo piano (sottotetto senza permanenza di persone²) da un ampio locale unico aerato e illuminato mediante serramenti a tetto e in facciata e al piano seminterrato da un locale tipo cantina; i piani sono collegati internamente da una scala interna; l'unità è correlata da una area esterna pertinenziale sui lati Nord Est e Sud. (Nota bene. La descrizione viene fatta su base documentale e sulla base di quanto rilevato sul cantiere non ultimato).

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

-, con sede a ... (...), C.f.; piena proprietà per la quota intera.
- Comproprietari ulteriori, nessuno.

1.3 Identificazione al Catasto fabbricati.

Intestazione:

-, con sede a ... (...), C.f.; piena proprietà per la quota intera.

Dati identificativi:

- **Foglio 15, Mappale 94, Subalterno 701**, via per Rozzano s.n.c. (MI), Categoria A7 (villino), Classe 3, piani seminterrato, terra, primo e secondo, Consistenza 9 vani, Rendita catastale Euro 1.138,79.

Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D), Visure storiche per immobile (Allegati E).*

1.4 Coerenze

- Piani terra, primo e secondo in corpo unico, da Nord in senso orario, cortile pertinenziale, a Est cortile pertinenziale, cortile pertinenziale, altra unità immobiliare di cui al Mappale 93.
- Piano seminterrato, da Nord in senso orario, altra unità immobiliare di cui al subalterno 702, cortile pertinenziale, cortile pertinenziale (terrapieno) e altra unità immobiliare di cui al Mappale 93.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

Corpo B

1.6 Descrizione del bene.

In Comune di Assago (MI), via Rozzano s.n.c., autorimessa.

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato.

-, con sede a ... (...), C.f.; piena proprietà per la quota intera.
- Comproprietari ulteriori, nessuno.

1.8 Identificazione al Catasto fabbricati.

Intestazione:

² Il sottotetto dichiarato s.p.p. sembra, viceversa, avere le caratteristiche per essere utilizzato come abitazione (e, in tal senso, utilizzato) anche considerando che in esso è presente anche un bagno completo.

-, con sede a ... (..), C.f.; piena proprietà per la quota intera.

Dati identificativi:

- **Foglio 15, Mappale 94, Subalterno 702**, via **per Rozzano s.n.c.** (MI), Categoria C6 (autorimessa), Classe 3, piano seminterrato, Consistenza 46 mq, Totale superficie catastale 54 mq, Totale superficie catastale, escluse aree scoperte 54 mq, Rendita catastale Euro 140,17.

Dati derivanti da: **Atto di Provenienza (Allegato D)**, **Visura storica per immobile (Allegato E)**.

1.9 Coerenze

- Piano seminterrato in corpo unico, da Nord in senso orario, cortile pertinenziale, cortile pertinenziale e rampa, cortile pertinenziale, altra unità immobiliare di cui al Mappale 93.

1.10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Lotti 1 e 2, Corpo A e Corpo B.

2.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.

Assago è un comune della città metropolitana di Milano, situato a Sud Ovest del capoluogo. Si trova strategicamente posizionato nell'*hinterland* meridionale tra il tracciato del Naviglio Grande e quelle del Naviglio Pavese.

Il suo territorio, che si estende per circa 8,14 chilometri quadrati, confina con il Comune di Milano, godendo di una prossimità diretta alla metropoli che ne ha segnato profondamente le dinamiche di sviluppo.

Ha una popolazione di circa 9.000 abitanti. La popolazione è in crescita, riflettendo la crescente attrattività del comune che accoglie una percentuale di residenti stranieri pari a circa il 5%, provenienti in prevalenza da Cina, Romania ed Egitto. I dati Istat mostrano un reddito disponibile *pro capite* notevolmente elevato, collocando il comune in una fascia di reddito superiore rispetto a molti centri della Lombardia. La via per Rozzano si trova nel settore settentrionale di Assago, e corrisponde alla principale arteria di collegamento con il comune limitrofo che non appare altrettanto attrattivo.

L'area si presenta con un'impronta urbanistica eterogenea, a prevalenza direzionale e commerciale, che ha soppiantato l'originario paesaggio agricolo.

Le destinazioni d'uso più frequenti sono:

Direzionale/commerciale: lungo l'asse viario si concentrano grandi complessi per uffici, sedi di importanti aziende multinazionali.

Commerciale/ricreativo: la presenza del Forum di Assago, una delle maggiori arene per eventi sportivi e concerti in Italia, e di un grande centro commerciale (Centro commerciale Assago Milanofiori) attira un notevole flusso di persone che, tuttavia, non necessariamente abitano in zona.

Residenziale: sebbene marginale rispetto alle altre destinazioni, si trovano anche complessi residenziali, alcuni dei quali al servizio dei centri direzionali e commerciali, altri, come quello oggetto di valutazione che conservano un carattere più locale.

Il paesaggio della zona è prevalentemente antropizzato. Le aree verdi, pur non essendo dominanti, sono rappresentate da parchi urbani e spazi verdi di pertinenza dei complessi direzionali ma, la matrice originaria di tipo agricolo, è ancora presente.

Assago dispone di ogni tipo di servizio alcuni dei quali concentrati nel polo di Assago Milanofiori.

L'offerta è, tuttavia, orientata principalmente a una clientela che proviene da fuori.

2.2 Principali collegamenti pubblici.

L'accessibilità è uno dei maggiori fattori di pregio dell'area di "via per Rozzano". Dal punto di vista della mobilità veicolare, il comune si trova in una posizione strategica all'incrocio tra la Tangenziale Ovest di Milano e l'autostrada A7 (Milano - Genova), garantendo un collegamento diretto e veloce con il capoluogo lombardo, la rete autostradale

nazionale e l'Aeroporto di Linate.

La forza del sistema dei trasporti è, tuttavia, l'eccezionale connettività pubblica. La stazione M2 Assago Milanofiori Forum, capolinea della linea verde della metropolitana milanese, rappresenta un nodo cruciale per i trasporti.

L'integrazione tra la rete metropolitana e il tessuto locale è garantita da linee bus efficienti, come la linea 328, che collega direttamente la stazione M2 con Rozzano in soli 8 minuti, con una frequenza di ogni 30 minuti. L'area è, inoltre, caratterizzata dalla presenza di percorsi pedonali e ciclabili separati da quelli automobilistici.

La convergenza di infrastrutture autostradali, tangenziali, una linea metropolitana di alta capacità e una rete di bus locali crea un vero e proprio hub intermodale.

Questo sistema di trasporto multi-livello non solo facilita gli spostamenti dei residenti e dei lavoratori, ma amplifica la portata economica e funzionale del polo direzionale, rendendo l'area di "via per Rozzano" piuttosto interessante per un vasto bacino di utenza.

Anche la viabilità interna è ben strutturata e i parcheggi, sia a pagamento che privati, sono ampi e numerosi, sebbene il traffico possa essere intenso negli orari di punta.

Nel caso specifico, lungo la via per Rozzano **che attraversa tre comuni** a partire dalla frazione di Valleambrosia in territorio di Assago, passa per Rozzano-Quinto Stampi e, infine, sbuca nel quartiere Barona a Milano, in prossimità delle unità immobiliari oggetto di relazione il parcheggio lungo la carreggiata non è consentito poiché la strada è stretta. Si segnala la presenza di alcuni campi nomadi non autorizzati in zona e di alcuni tratti della via oggetto di discarica abusiva di masserizie varie.

Le unità oggetto di valutazione sono raggiungibili con mezzi pubblici.

2.3 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico - Allegato A).

Le unità immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di un insediamento che comprende da 5 unità immobiliari tipo villette a schiera il cui sedime, nel lotto di pertinenza risulta parallelo alla strada; le villette centrali pertanto hanno un affaccio sulla strada e uno su un terreno libero sul retro del lotto beneficiando della visione lontana, mentre le due villette "di testa" si caratterizzano per il triplo affaccio.

Delle cinque villette, poste in arretramento rispetto al filo strada e separate da questa dai giardini di pertinenza e dai percorsi di avvicinamento a cui si accede da cancelletti singoli in metallo posti su una recinzione trasparente pure metallica intervallata da una recinzione in muratura, solo una risulta completata e abitabile (e abitata), quella di testa, lato destro guardando il complesso dalla strada che, nella presente relazione di valutazione, fa riferimento al Lotto 1 Corpo A + Corpo B; le altre 4 villette del complesso si presentano come costruzioni "al rustico" delle quali, quella di testa a sinistra guardando il complesso dalla strada, appartiene alla medesima procedura di esecuzione immobiliare e fa riferimento al Lotto 2 Corpo A + Corpo B. Le altre villette, pure incomplete, sono oggetto di procedure di esecuzione immobiliare parallele. Nonostante lo stato di incompletezza e di cantiere abbandonato, anche facendo riferimento alla villetta ultimata e al progetto che di fatto sottende, è possibile dire che le villette prevedessero tutte uno spazio aperto porticato davanti all'ingresso pavimentato in gres e fruibile dagli spazi soggiorno, oltre che spazi analoghi anche sul retro e, nei casi di testa, sul fianco libero.

Le facciate che si caratterizzano nel loro insieme per una certa coerenza e per alcuni elementi di simmetria e per la presenza di balconi al primo piano e di terrazzini a filo di falda al piano sottotetto, sembrano essere state previste in parte intonacate e tinteggiate e in parte con un rivestimento tipo "mattoni a vista" con una stratigrafia tipo cassa vuota con interposto uno strato coibente. I serramenti sono in legno; (le inferriate presenti nell'unità abitata sono state aggiunte dagli occupanti). Il tetto è a falde con geometria articolata e con manto in cotto.

Dal punto di vista costruttivo e rispetto alle scelte materiche, si ipotizza che si trattasse di costruzioni di tipo signorile sebbene con un apparato impiantistico piuttosto ridotto come evidenziato dal sopralluogo effettuato nell'unica unità finita.

In sintesi, in copro unico.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni (riferite a ciò che è stato completato)
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabili, probabilmente, tipo a platea, senza vespaio o distacco da terra; i piani abitabili sono separati dal terreno dalla presenza del piano cantina + autorimessa.
Strutture verticali	materiale/tipologia: murature perimetrali portanti e pilastri in c.a.	non verificabile
Solai intermedi	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Muratura portante in gas beton con interposto isolamento, intonacata e solo parzialmente tinteggiata nel colore beige; in alternativa rivestita in gres con effetto mattoni a vista.	Le facciate non ultimate sono in discrete condizioni; le facciate ultimate sono in ottime condizioni.
Copertura	Copertura a falde con struttura in legno con manto in cotto	non verificabile
Portone di ingresso	Accesso dalla strada e cancello pedonale e carrabile poste su una recinzione trasparente in metallo alternata a porzioni in muratura.	In discreto stato di conservazione
Parti comuni interne ed esterne	Attorno al fabbricato	in buone condizioni dove completato
Fognatura	Non verificabile; si segnala che l'allaccio alla fognatura era previsto come opera a scomputo oneri legata ai titoli edilizi ottenuti; tali opere sembrano essere state realizzate.	Funzionante ove completato
Elettrico	Predisposto sotto traccia e in parte realizzato con tensione a 220V.	Funzionante ove completato
Gas	Da verificare	
Riscaldamento	Predisposto autonomo per ciascuna villetta	funzionante ove completato
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Non presente	
A.P.E.	Assente (i titoli edilizi ottenuti hanno richiesto la predisposizione della Relazione ex Lege 10)	

2.4 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico - Allegato A).

Lotto 2 Corpo A.

Si tratta di un fabbricato parzialmente realizzato, definibile “al rustico”, senza finiture e con impianti incompleti e in stato di abbandono nonostante esso sia ingombro di cose al piano di ingresso tanto da avere difficoltà ad entrare e a raggiungere gli altri livelli.

Si desume da quanto realizzato che sin possa trattare di un appartamento distribuito su due livelli con un ulteriore livello al sottotetto e una pertinenza al piano seminterrato. L'ingresso avviene da un porticato e immette direttamente nel futuro locale soggiorno / pranzo. Si tratta di un ambiente di generose dimensioni e potenzialmente luminoso esposto ad Est. Allo stesso piano ma rivolta verso il retro è localizzata la cucina abitabile disimpegnata rispetto al soggiorno e a un bagno che si prevede aerato e illuminato naturalmente.

Sulla base delle divisioni realizzate in cantiere, si evidenzia che, dal locale soggiorno, parte una scala in muratura, a salire conduce alla zona notte costituita da tre camere da letto e da due bagni; tutte le camere si affacciano su un balcone. La scala prosegue sino al piano sottotetto suddiviso in due locali distinti. Al sottotetto è altresì presente un bagno.

La stessa scala conduce, a partire dal soggiorno, al piano seminterrato ove è presente un locale definito cantina. Annesso al suddetto locale vi sono altri locali “di servizio”. Non è possibile verificare lo stato degli spazi al piano seminterrato rispetto ad eventuali infiltrazioni dal terreno

La parte impiantistica è incompleta e da verificare e da aggiornare, stante lo stato di abbandono da circa 15 anni. Sono attualmente presenti alcuni varchi funzionali al cantiere tra l'unità di cui al Mappale 94, Subalterno 701 e quella adiacente di cui al Mappale 93, Subalterno 701.

Lotto 2 Corpo B.

Si tratta di una futura autorimessa, attualmente non finita e in condizioni non verificabili.

2.5 Certificazione energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è mancante (**Allegato D**). I titoli edilizi ottenuti, verosimilmente, hanno richiesto la predisposizione della Relazione ex Lege 10 da cui sono desumibili le prestazioni in termini di isolamento passivo del fabbricato e delle unità immobiliari di progetto.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è assente e mancante anche tra gli allegati delle varie pratiche edilizie esaminate (peraltro gli impianti non sono ultimati).

2.7 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica/collauda statico è mancante.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni.

Lotto 2 Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25.03.2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'intervento del custode, si è constatato che l'unità immobiliare risulta libera ai fini della procedura ma ingombra di cose al piano di ingresso.

Lotto 2 Corpo B

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25.03.2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'intervento del custode, si è constatato che l'unità immobiliare risulta libera ai fini della procedura e limitatamente ingombra di cose.

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

L'Agenzia delle Entrate, interpellata, non ha riscontrato la sussistenza contratti di locazione (**Allegato B0**).

4. PROVENIENZA (Allegato D).

Lotti 1 e 2, Corpo A e Corpo B.

4.1 Attuale proprietario dal 01.08.2008

-, con sede a ... (...), C.f.; piena proprietà per la quota intera.

Ala quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti in Assago e identificati al Foglio 15, Particella o Mappale 90, subalterni 701 e 702 e Particella o Mappale 94 subalterni 701 e 702, è pervenuta per atto di compravendita del 01.08.2008, numero di Repertorio 3.788/2.775 autenticato dal notaio Raffaele Ciccariello con sede a Mortara (PV), trascritto il 07.08.2008 ai numeri 109.297/61.952 da potere di , sede in ... (...), C.f.
...sede in ... (...), C.f.

4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio, il bene era di proprietà di:

Dal 11.02.2002 al 01.08.2008

- , sede in ... (...), C.f.sede in ... (...), C.f.

A ... la quota dell'intero in piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di procedura, già identificato nel Comune di Assago al Foglio 15, Particella o Mappale 64 è pervenuta per atto di compravendita del 11.02.2002 numero di Repertorio 152.898 autenticato dal notaio Massimo Mezzanotte con sede in Milano, trascritto il 28.02.2002 ai numeri 25.187/15.561 da potere di, nat... il a ... (...) C.f.

Fino al 11.02.2002, il terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di procedura era di proprietà di

-, nat... il a ... (...) C.f.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dall'acquisizione dell'Atto di provenienza (Allegato D) e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - Allegato C) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare, oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Vedi le trascrizioni più oltre elencate.
- Misure penali.
Nessuna che sia stata trascritta.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc... Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
Nei titoli allegati alle note di trascrizione presenti nel fascicolo, si fa riferimento alle opere a scomputo oneri quali l'allaccio alla fognatura esistente; tali opere non sono state realizzate.
- Eventuali note.
Nessuna che sia stata trascritta.

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

Iscrizioni nel ventennio antecedente la procedura esecutiva

16.04.2008

- Iscrizione del 16.04.2008, Registro particolare 12.127, Registro generale 49.771, Pubblico ufficiale Raffaele Ciccariello, numero di Repertorio 3.261/2.352 del 08.04.2008.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Annotazione 17.644 del 05.08.2010 (atto di proroga).

Capitale 1.300.000 Euro, ipoteca paria a 2.600.000 Euro, durata 15 anni, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Credito Cooperativo, sede di Binasco (MI), C.f. 00772010153 e domicilio ipotecario eletto in Binasco via Turati 2 e a carico di, nat... a ... (...) il, C.f., nat... a ... il, C.f., sede in ... (...), C.f.con sede a ... (...) C.f., ... con sede in ... (...) C.f., quale debitrice non datrice di ipoteca.

12/12/2014

- Iscrizione del 16.04.2008, Registro particolare 19.541, Registro generale 112.501, Pubblico ufficiale Raffaele Ciccariello, numero di Repertorio 9.146/6.940 del 10.12.2014.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Annotazione 12.991 del 03.08.2015 (quietanza e conferma).

Capitale 695.000 Euro, ipoteca paria a 1.390.000 Euro, durata 25 anni a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Credito Cooperativo, sede di Binasco (MI), C.f. 00772010153 e domicilio ipotecario eletto in Binasco via Turati 2 e a carico di, nat... a ... (...) il, C.f., nat... a ... il, C.f., sede in ... (...), C.f.con sede a ... (...) C.f., ... con sede in ... (...) C.f., quale debitrice non datrice di ipoteca.

5.3 Pignoramenti.

25.06.2024

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Milano II, in data 25.06.2024 al Registro generale 85.004 e al Registro particolare 60.873, Pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario della Corte di appello di Milano, numero di repertorio 13.476 del 27.05.2024 a favore di BCC Npls 2019 e per essa DOVALUE S.p.a., C.f. 00390840239, con sede in Verona, viale dell'Agricoltura 7 e a carico di con sede a ... (...), C.f.; il pignoramento grava sugli immobili oggetto di valutazione, sulla piena proprietà per la quota intera.

14.11.2024

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Milano II, in data 25.06.2024 al Registro generale 107.309 e al Registro particolare 151.957, Pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario della Corte di appello di Milano, numero di repertorio 23.247 del 08.10.2024 a favore di a favore di BCC Npls 2019 e per essa DOVALUE S.p.a., C.f. 00390840239, con sede in Verona, viale dell'Agricoltura 7 e a carico dicon sede a ... (...), C.f.; il pignoramento grava sugli immobili oggetto di valutazione, sulla piena proprietà per la quota intera ed è stato notificato il giorno 8.10.2024.

Trascrizioni.

07.08.2008

Trascrizione del 07.08.2008, Registro particolare 61.952, Registro generale 109.297, Pubblico ufficiale, Raffaele Ciccariello, numero di Repertorio 3.788/2.775 del 01.08.2008, atto tra vivi – compravendita.

5.4 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO.

Le unità oggetto di valutazione non fanno parte di un condominio.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Corpo A.

Il corpo A risulta visitabile; trattandosi di una unità immobiliare su più livelli serviti da una scala interna sembra di poter confermare che essa non sia facilmente adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta dopo il 01.09.1967.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

In data 28.08.2025 è stata fatta Istanza di accesso agli atti presso il Comune di Assago per la copia delle pratiche edilizie relative all'intero comparto. In particolare, dopo un confronto con i tecnici si è chiesta la copia di:

- Concessione edilizia 50 del 20.02.2002, numero di Protocollo 3.889 rilasciata alla Società Ambrosia 3 S.r.l. con sede in Rozzano per la costruzione di cinque alloggi a schiera; parallelamente veniva richiesta dagli uffici la realizzazione di alcune opere "a scomputo oneri di urbanizzazione primaria" che interessavano sia il Comune di Assago che di Rozzano.
- Denuncia di Inizio Attività 6/07, numero di Protocollo 1.731 presentata in data 30.01.2007 per manutenzione straordinaria e opere di completamento interne e esterne.

Conformità urbanistica.

Il Comune di Assago è dotato di PGT che approvato con Delibera del C.C. N. 27 cui hanno fatto seguito diverse Varianti di piano, l'ultima nel 2023.

L'area ove sono ubicati gli immobili ha destinazione urbanistica Tessuto urbano consolidato e con la specifica di ambiti residenziali esistenti a media densità (B2) che fa riferimento all'art. 35 del Piano delle Regole).

Corpo A e Corpo B

Per quanto si può dedurre, il complesso immobiliare di cui le unità fanno parte appare, quindi, verosimilmente conforme dal punto di vista urbanistico.

Sulla conformità urbanistica potrebbe avere una rilevanza la valutazione del fatto che, sebbene il sottotetto sia senza permanenza di persone, e non incida, dunque, sulla superficie lorda di pavimento dichiarata, esso presenta caratteristiche geometriche, dotazioni impiantistiche e standard analoghi a quelli dei locali di abitazioni così come le finiture, sebbene l'utilizzo dei locali appaia attualmente compatibile con la presenza solo saltuaria di persone.

In tal senso, occorrerebbe verificare se possibile effettuare una pratica di *Recupero di sottotetto a fini abitativi* o la sanatoria dello *status quo* o il ripristino a locali accessori.

In ogni caso, in assenza di un titolo edilizio valido oggi (i precedenti risultano scaduti), la conformità urbanistica dovrà essere verificata sia rispetto al contesto tecnico normativo originario che rispetto al contesto attuale.

7.2 Conformità edilizia.

Corpo A.

L'unità immobiliare è conforme e non regolamentare stante il fatto che non risulta ultimata.

Corpo B

L'unità immobiliare è conforme.

In ogni caso, in assenza di un titolo edilizio valido oggi (i precedenti risultano scaduti), la conformità edilizia dovrà essere verificata sia rispetto al contesto tecnico normativo originario che rispetto al contesto attuale.

7.3 Conformità catastale.

Corpo A.

L'unità immobiliare è conforme nella distribuzione degli spazi (ancorché, non finita).

Corpo B.

L'unità immobiliare è conforme.

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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue (valori arrotondati). Nota bene. Il rilievo è stato effettuato a campione, sulle misure principali.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
<u>Lotto 2 Corpo A.</u>					
Mappale 90 Subalterno 701					
abitazione in villino	138,80	108,45	24,00	0,35	147,20
sottotetto s.p.p.	73,00		43,00	0,30	85,90
cantina e altre pertinenze			60,35	0,20	12,07
area esterna pavimentata e coperta			43,00	0,10	4,30
aera esterna pertinenziale			296,00	0,05	14,80
					264,27
<u>Lotto 2 Corpo B.</u>					
Mappale 90 Subalterno 702					
autorimessa	55		48,00		48,00

9. STIMA

9.1 Criterio di stima.

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

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

Inoltre, si considerano il **migliore e i più conveniente uso** che, nel caso specifico, per l'unità immobiliare (Corpo A) di cui al Mappale 90 e Subalterno 701 oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello di progetto per localizzazione, dimensione, posizione: residenziale.

per l'unità immobiliare (Corpo B) di cui al Mappale 90 e Subalterno 702 oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello di progetto per localizzazione, dimensione, posizione: autorimessa pertinenziale.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso". Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione anche in funzione dello stato al rustico e del tempo trascorso senza che gli immobili venissero ultimati e protetti)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate, oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

Poiché l'unità immobiliare è al rustico e in stato di abbandono da diversi anni, si ipotizza di dover considerare una riduzione di valore rispetto alla stessa unità immobiliare se fosse stata ultimata. Tale deprezzamento si attesta in un intervallo compreso tra il **40% e il 50%** del valore di mercato di un'abitazione ultimata e pronta per l'uso. Questa stima incorpora sia la spesa oggettiva per il completamento che un coefficiente penalizzante per il rischio percepito da un ipotetico acquirente, nonché per l'onere di doverlo ultimare. Qui, data la situazione specifica e le finiture attese si ipotizza di attestarsi su un coefficiente di riduzione del 40%.

Un ulteriore, e significativo, impatto è causato dal fermo-cantiere protrattosi per diversi anni. Questa condizione aggiunge una svalutazione ulteriore compresa tra il **10% e il 20%** del valore residuo. L'incidenza è dovuta ai potenziali vizi occulti quali, ad esempio, il degrado dei materiali strutturali e degli impianti parzialmente installati esposti agli agenti atmosferici, all'obsolescenza generale e ai rischi legali, amministrativi e finanziari che un potenziale acquirente o investitore si troverebbe a dover gestire.

Qui, data la situazione specifica si ipotizza di attestarsi su un coefficiente di riduzione del 10%.

- La valutazione è stata sviluppata partendo dal valore unitario di mercato dell'unità di cui al Lotto 1 (definibile come un immobile comparabile). Successivamente, si è proceduto all'applicazione di due principali fattori di svalutazione:
- **la riduzione per stato "al rustico"** calcolata come la somma del costo di completamento (stimato 750 €/mq e 1.000 €/mq) e di un onere per il rischio percepito, che può variare in base al contesto e alla complessità del progetto.
- **l'incidenza del fermo-cantiere** determinata dalla somma del costo di ripristino per il degrado fisico (che potrebbe includere le verifiche preliminari sulle strutture, le impermeabilizzazioni e il risanamento di intonaci e murature) e di una penalizzazione per i rischi intangibili (tecnici, legali).

La stima di un immobile in condizioni non standard, come un edificio "al rustico" o un cantiere abbandonato, richiede un approccio che va oltre l'applicazione di semplici coefficienti di deprezzamento. Come indicato nei principi di valutazione immobiliare, si distinguono metodi basati sul costo storico da quelli basati sul valore corrente. Tuttavia, per immobili incompiuti, il metodo sintetico per confronto diretto, pur essendo un fondamento della perizia, deve essere integrato da un'analisi che valuti i costi di sostituzione o completamento e applichi una serie di "coefficienti di merito" che tengono conto delle specificità dell'immobile. La presente perizia, pertanto, utilizza un metodo ibrido che integra l'approccio analitico-quantitativo (stima dei costi) con una valutazione qualitativa dei rischi intrinseci.

I valori di mercato ad Assago per le nuove costruzioni riflettono la domanda elevata e il contesto economico favorevole.

- Metodo analitico - quantitativo che prevede il calcolo del costo necessario per portare l'immobile dallo stato attuale a quello ultimato e abitabile.

- Metodo qualitativo che prevede l'applicazione di un coefficiente di svalutazione aggiuntivo che penalizza il "disagio", il "rischio" e gli "oneri" che un acquirente si assume nel dover gestire il completamento dei lavori.

Un immobile in stato "al rustico" è un edificio in cui sono state realizzate le opere strutturali essenziali, inclusi i muri portanti, i solai, le coperture e le tamponature esterne, ma mancano tutti gli elementi che ne consentono l'abitabilità. L'assenza di "serramenti" (finestre e porte esterne) è un fattore cruciale, in quanto espone direttamente l'interno della struttura agli agenti atmosferici, innescando un processo di degrado dei materiali già presenti e, soprattutto, della struttura stessa.

Gli elementi mancanti che devono essere contabilizzati per il completamento sono:

- impianti: citofonico, elettrico, idraulico, di riscaldamento (autonomo o centralizzato), e di condizionamento con i relativi macchinari
- serramenti: finestre e porte esterne, porte interne e basculante per l'autorimessa;
- finiture interne tra cui soffitti, intonaci di finitura, pavimenti, rivestimenti, zoccolini battiscopa;
- finiture esterne tra cui intonaci esterni o altri rivestimenti, eventuali isolamenti termici;
- servizi igienici tra cui sanitari, rubinetteria, elementi radianti;
- tinteggiatura, prese e interruttori e elementi a corredo degli impianti;
- porzioni di cancellate;
- certificazioni impiantistiche.
- Andranno, inoltre, verificati tutti gli elementi realizzati, in particolare, per le parti strutturali, le impermeabilizzazioni e gli impianti.

Scomposizione del costo di completamento e riduzione di valore per l'immobile al rustico.

Voce di costo mancante	Stima costo (Euro/mq)	Incidenza (%) sul costo totale
Impianti (elettrico, idraulico, termico ecc...)	300	15%
Serramenti	150	7%
Opere edili e finiture interne	550	27%
Costo totale di completamento	1.000	40%

Inoltre, l'esposizione di una struttura "al rustico" agli agenti atmosferici (pioggia, umidità, escursioni termiche, sole) senza un'adeguata protezione, come quella offerta dai serramenti, avvia un processo di deterioramento. Un immobile con cantiere fermo rappresenta una fonte di rischio e responsabilità per il committente/proprietario.

A livello amministrativo, i permessi di costruzione hanno una validità limitata, e il fermo prolungato può farli scadere (come nel caso specifico) rendendo necessario l'avvio di un nuovo e complesso iter burocratico. Un anno di ritardo può complicare la riattivazione delle pratiche, soprattutto considerando le modifiche normative che possono essere intervenute.

Un ultimo fattore significativo di svalutazione è il segnale che un cantiere abbandonato da circa 15 anni lancia al mercato. L'immobile non è percepito come un investimento da completare, ma come un "rischio" finanziario e legale. Questa incertezza si potrebbe tradurre in una forte penalizzazione del prezzo richiesto (deprezzamento da "rischio reputazionale"), che potrebbe incidere significativamente sui costi effettivi. Nel caso specifico della vendita forzata, tuttavia, tale rischio può trasformarsi in un fattore di convenienza potendosi ultimare le unità anche "personalizzandole, sulla base di potenziali clienti finali. Tale situazione incide anche sull'unica unità che risulta ultimata (Lotto 1).

L'incidenza di un anno di fermo-cantiere si calcola sommando i costi di ripristino per il degrado fisico e l'ulteriore svalutazione dovuta ai rischi percepiti. Si stima che questi fattori possano portare a una riduzione aggiuntiva del valore residuo che nel caso specifico si stima pari al 10%.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2024 – Comune di Assago, fascia periferica, destinazione residenziale, ville e villini in stato di conservazione ottimo, da Euro/mq 2.250 a Euro/mq

2.800; per le autorimesse viene indicato un prezzo variabile **da Euro/mq 950 a Euro/mq 1.300.**

Nel caso specifico, la villetta di cui al Lotto 1 Corpo A (Foglio 15, Mappale 90, Subalterni 701 e 702) è in ottimo stato di conservazione; i suddetti valori sono stati, dunque, rivalutati in aumento ma si è tenuto conto della prossimità delle altre unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso ma lasciate da anni al rustico.

- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 2.515 (arrotondato)** per ville e villini; **prezzo medio Euro/mq 1.350 (arrotondato)** per le autorimesse.
- Eventuali immobili analoghi o comparabili alle unità immobiliari di cui Lotto 1 Corpi A e Corpo B non presenti.
- Eventuali immobili analoghi: sono presenti altri due immobili comparabili al Lotto 2 Corpo A e B (e, cioè, al rustico) in vendita mediante una procedura di esecuzione immobiliare (948/2024) il cui prezzo stimato è confrontabile con quello stimato nella presente relazione ma che a tutt'oggi non possono essere il termine di paragone assoluto proprio perché non venduti. Vantaggioso sarebbe acquistare i beni della presente relazione e quelli della suddetta altra procedura.

9.2 Valutazione.

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore Euro / mq	Valore complessivo (Euro)
<u>Lotto 2 Corpo A.</u>			
Mappale 90 Subalterno 701			
abitazione in villino	147,20		
verosimile area pavimentata e coperta sul perimetro			
Nota bene. Le parti esterne risultano incomplete e pertanto i calcoli delle consistenze si basano sui disegni	147,20	2.600,00	382.720,00
<u>Lotto 2 Corpo B.</u>			
Mappale 90 Subalterno 702			
autorimessa	48,00	600,00	28.800,00
Lotto 2			411.520,00

9.3 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 sui beni e non espressamente considerati in questa relazione.

Lotto 2

Valore stimato	411.520,00
Riduzione del 50% (vedi relazione)	205.760,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	10.288,00
 Regolarizzazione catastale e edilizia	 6.700,00
 Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1</u> al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e	 188.772,00
 arrotondato	 189.000,00

Nota bene. Si tratta di un prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

- Si omette, in quanto gli immobili non risultano locati.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Le unità di cui alla procedura sono vendibili separatamente (si sono, infatti, identificati due lotti) ma, all'intero dello stesso lotto, sebbene tra la villetta e l'autorimessa non sia indicato espressamente un vicolo di pertinenzialità, la posizione e il collegamento tra le stesse vincola la vendita congiunta delle suddette unità all'interno di ciascun lotto.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si ricapitolano di seguito le eventuali criticità di rilevante impatto per la procedura

Per il Lotto 2.

- Attualmente, per esigenze di cantiere, sono presenti varchi tra l'unità di cui al subalterno 701 e quella adiacente (oggetto di parallela procedura di esecuzione immobiliare).
- Il Lotto 2 si presenta "al rustico"; la valutazione tiene conto delle spese di ultimazione dei lavori e di quelle ad esse connesse tra cui anche le verifiche dell'eventuale degrado delle opere realizzate dovute al fermo cantiere.

Per entrambi i Lotti.

- Si segnala che esistono procedure immobiliari parallele (948/2024) che hanno anche per oggetto le altre unità immobiliari lasciate "al rustico". Come anche indicato dal custode nella sua Relazione, risultano a carico della debitrice o dei soggetti ad essa collegati le procedure
R.g.e. 884/2023, beni in Rozzano.
R.g.e. 648/2024, dichiarata estinta
R.g.e. 948/24, relativa alle due villette accanto a quelle oggetto di questa procedura ma con diversa proprietà.
- Si segnala che i titoli edilizi sono scaduti; che non è stata presentata la *Fine dei lavori*, ancorché parziale relativa al Lotto 1, e che manca il *Certificato di agibilità* nonché l'*Attestato di prestazione energetica* per le unità residenziali e il

collaudo statico da farsi sulla base delle normative attuali più stringenti di quelle in vigore all'epoca della Concessione edilizia e della realizzazione delle strutture.

Nei titoli allegati alle note di trascrizione presenti nel fascicolo, si faceva riferimento alle opere a scomputo oneri quali l'allaccio alla fognatura esistente; tali opere sembra siano state realizzate ma occorre una verifica formale da parte dell'Amministrazione tecnica di Assago.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria. Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 23 settembre 2025

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Alessandra Ubertazzi'. Overlaid on the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO' around the top edge and 'ALESSANDRA UBERTAZZI' in the center. At the bottom of the stamp, the number '10083' is visible.

L'esperto nominato,

13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
e B1 Contratto di locazione registrato (non rilevato dall'Agenzia delle entrate)
- C. Ispezioni ipotecarie.
- D. Atto di provenienza.
- E. Visure storiche per immobile.
- F. Planimetrie catastali.
- G. Atti di fabbrica – ultima pratica edilizia.
- H. Insussistenza di Attestato di prestazione energetica.
- I. Estratto di mappa.