

precedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI

contro

Esecutati:

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Procedente: INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES
SOC. CONS. PER AZIONI

contro

Esecutati:

N. Gen. Rep. **716/2018**

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode Giudiziario: Avv. Paola Murru

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Farè

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12840

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13192

C.F. FRANNA71C49H264J – P.IVA N. 03403020963

con studio in Milano – Via Broggi 13

Telefono 02.91090084

Cellulare: 334.3141774

e-mail: anna_fare@libero.it

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



procedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati:

INDICE

| | |
|--|--------|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | pg. 3 |
| 2. DESCRIZIONE SOMMARIA | pg. 3 |
| 3. STATO DI POSSESSO | pg. 4 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | pg. 5 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | pg. 6 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | pg. 6 |
| 7. PRATICHE EDILIZIE | pg. 7 |
| DESCRIZIONE DEI BENE OGGETTO DELLA VENDITA | pg. 8 |
| 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE | pg. 12 |
| ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA (n. 23 ALLEGATI) | pg. 15 |

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



procedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati:

**Bene immobile sito in CESANO BOSCONO (MI)
Via DIAZ, 4
Lotto UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA
VENDITA:**

- A .** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Cesano Boscone, con accesso da via Diaz al civico 4.
L'immobile al piano rialzato è composto da due locali, un servizio, disimpegno e balcone, con annesso solaio al piano quinto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 50 circa oltre a balcone di 6 mq ca e solaio di superficie lorda di mq 5 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1.

- Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

con |

2.

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

descrizione:

Fg. n. 10; Mapp. n. 206, Sub. 3, Cat A/3; classe 2; consistenza vani 3; posto al piano T-5; Superficie catastale totale mq 53, totale escluse aree scoperte mq 51; rendita catastale € 232,41.

- VARIAZIONE del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2007 protocollo n. MI0265502 in atti dal 23/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24819.1/2007)
- VARIAZIONE del 23/03/2006 protocollo n. MI0189068 in atti dal 23/03/2006 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE BALCONE (n. 18864.1/2006)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1976 in atti dal 31/12/1993 (n. 40729.1/1977)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

parti comuni (atrio comune) e a.u.i. (appartamento), parti comuni (cortile comune), parti comuni (androne carraio); a.u.i. (appartamento) e parti comuni (atrio comune).

Coerenze del solaio, da nord in senso orario:

a.u.i. (solaio), parti comuni (corridoio comune), a.u.i. (solaio), parti comuni (terrazza comune).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



precedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati:

Caratteristiche zona: Semicentrale a traffico medio con parcheggi appena sufficienti alla densità abitativa.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacia (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (discreti), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (discreti).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Autobus 322/323 (100 m), MM1 Bisceglie (1600 m), Stazione Ferroviaria Corsico Passante Ferroviario (1300 m), A50 (2000 m).

3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il compendio visionato risulta occupato dagli esecutati e dai loro figli di cui due minorenni, come confermato anche dai documenti resi disponibili attraverso interrogazioni presso l'ufficio anagrafe di Cesano Boscone (**cf.11 allegato_D documenti anagrafe**) riguardanti il luogo di residenza dei debitori e il relativo stato di famiglia.

Al momento del sopralluogo, avvenuto presso l'immobile in data 10/10/2018 unitamente al delegato Avv. Paola Murru, i debitori erano presente ed hanno confermato lo stato di occupazione dell'immobile. (**cf.18 allegato_7 verbale sopralluogo**)

Dall'ispezione effettuata presso l'anagrafe tributaria, relativamente all'immobile oggetto di stima non risultano registrati contratti di locazione con debitori quali dante causa.

(**cf. 12 allegato_1 ACCESSO_ATTI_AG_ENTR; 13 allegato_2 AGENZ_ENTR_ESITI**)

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **21/06/2018** è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine** dal 27/03/2006 al 23/10/2018
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
 - cf : l
 - cf : i
- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
 - o indirizzo - Comune di CESANO BOSCONO
 - o identificato al N.C.E.U. al - foglio **10** particella **206**, subalterno **3**

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



precedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'ass. casa coniugale: nessuna
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico c

ciascuno per 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale, a favore di **BANCA INTESA S.P.A. c.f. 00799960158** con atto a firma della Dott.ssa Gernia Mariagrazia notaio in Milano, del 27/03/2006 rep. n. 132170/3923, iscritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **07/04/2006** ai nn. **53754/12175**
Importo capitale: Euro 163.000,00
Totale: Euro 244.500,00
Riferito limitatamente a: corpo unico **Fg 10, part 206, sub 3**

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo e cautelare emesso contro

ciascuno per 1/2 del diritto di proprietà, a favore di **ISP CB IPOTECARIO S.R.L. c.f. 05936180966** con sede in Milano, con atto n. rep. 9608 del 13/03/2018 emesso dal Tribunale di Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **21/06/2018** ai nn. **81581/53952**
Riferito limitatamente a: corpo unico **Fg 10, part 206, sub 3**

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: CONFORME

Si precisa che l'unità oggetto di stima risulta conforme sotto il profilo urbanistico in quanto l'intera volumetria afferisce a immobile ante '67, come da atto di provenienza, confermato da accesso atti presso uffici competenti. Anche le opere relative ai successivi interventi

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



procedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati:

risultano regolamente autorizzate.
(cfr 15 allegato 4 ACCESSO_ATTI_URB_CONCESSIONE_ED;
16 allegato 5 ACCESSO_ATTI_URB_NULLA_OSTA;
14 allegato 3 ACCESSO_ATTI_URB_ABITABILITA)

Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni descritte al successivo **paragrafo 7**

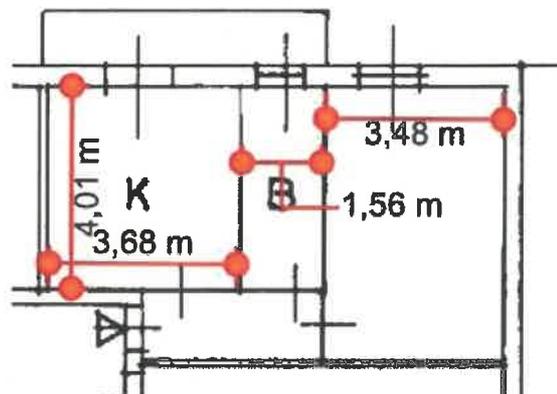
4.3.1 Conformità catastale: CONFORME

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale
(cfr 8 allegato B1 plan_cat; 10 allegato C fotografie)

Per maggiore chiarezza si allegano i dati di rilievo verificati in sede di sopralluogo riferiti all'appartamento.

PIANO RIALZATO

CORTILE COMUNE



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Relativamente all'appartamento in analisi:
(cfr. 17 allegato 6 comunicazioni amministratore e situazione debitoria)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2016/17 pari a € 1.567,82

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2017/18 pari a € 1541,41

Spese ordinarie annue di gestione immobile in previsione 2018/19 pari circa a € 1.550 (equivalente annualità che precedono)

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute ad oggi : NON PRESENTI

Spese straordinarie scadute ad oggi e non saldate pari a € 3.922,15

Spese condominiali complessive scadute e non pagate al 06/11/2018 pari a € 12.542,60

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



procedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati:

Si precisa che la quota millesimale di proprietà riferita all'appartamento è pari a 13,86 e che il condominio è dotato di regolamento (23_allegato_12_Regolamento_Condominio)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ in regime di comunione dei beni alla data dell'acquisto, sono proprietari dal 27/03/2006 per la quota di **1/2 della piena proprietà ciascuno** in forza di atto di compravendita n. 132169/3922 di repertorio a stipula Dott.ssa Mariagrazia Gernia notaio in Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **07/04/2006** ai nn. **53753/ 27123** Riferito limitatamente a corpo unico **Fg 10, part 206, sub 3**

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

_____ in regime _____ di separazione dei beni, è proprietario dal 05/07/2000 al 27/03/2006 per la quota di **1/1 della piena proprietà** in forza di atto di compravendita rep.39279 a stipula Dott. Maurizio Conte notaio in Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **19/07/2000** ai nn. **71501/48580**
Riferito limitatamente a corpo unico Fg 10, part 206, sub 3

_____ sono proprietari al ventennio fino al 05/07/2000 per la quota di **1/2 cad** della piena proprietà, per effetto della morte di _____ (avvenuta il _____) con successione trascritta in data **07/11/2000** al n **103340/70266** presso trascritto alla C. RR. II. di Milano 2 e della morte di _____ deceduto in data _____ la cui successione viene trascritta alla presso Agenzia delle Entrate in data **23/07/2009** ai nn. **93876/56503**

Riferito limitatamente plurimi immobili fra cui quello al **Fg 10, part 206, sub 3**

NOTA: si noti, in entrambi i casi di morte, la registrazione tardiva presso la C. RR. II. di Milano 2

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso gli uffici tecnici preposti, relativo all'unità di stima è documentato dagli allegati al presente elaborato. (cfr **15_allegato_4_ACCESSO_ATTI_URB_CONCESSIONE_ED; 16_allegato_5_ACCESSO_ATTI_URB_NULLA_OSTA; 14_allegato_3_ACCESSO_ATTI_URB_ABITABILITA**)

Viene confermato quanto riportato nell'atto di provenienza e si attesta che l'edificio cui afferisce l'immobile oggetto di stima risulta essere anteriore al 1967.

La costruzione del complesso è infatti avvenuta tramite Nulla Osta prat. 580/1963 del 18/07/1963, cui è seguito regolare rilascio di abitabilità da parte del Comune di Cesano Boscone in data 05/01/1965, prat. 580/64.

Successivamente il medesimo Comune ha rilasciato in data 12/12/1979 ulteriore Concessione Edilizia n. 81/79 relativamente alla costruzione di balconi su lato cortile, uno dei quali risulta essere relativo all'abitazione oggetto di stima.

7.1 Concessione Edilizia n. 81/79 del 12/12/1979 rilasciato dal Comune di Cesano Boscone

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



precedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati:

Costruzione di n. 5 balconi al piano rialzato su lato cortile in immobile esistente
Richiedenti: . - amministratore stabile

7.2 Autorizzazione di Abitabilità n. 580/64 del 05/01/1965
rilasciato dal Comune di Cesano Boscone
Casa di nuova costruzione
Richiedenti:

7.3 Nulla Osta n. 580/1963 del 18/07/1963
rilasciato dal Comune di Cesano Boscone
Costruzione di edificio di civile abitazione con seminterrati e box
Richiedenti:

CONSIDERAZIONI:

Dalla disamina delle documentazione resa disponibile dall'Ufficio Catastale si può evincere che l'unità abitativa sia ante '67 e conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio. Non sono state riscontrate difformità tra stato asseverato, planimetria catastale e stato di fatto tali per cui si renda necessaria alcuna regolarizzazione.

Descrizione appartamento al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Cesano Boscone, con accesso da via Diaz al civico 4.

L'immobile al piano rialzato è composto da due locali, un servizio, disimpegno e balcone, con annesso solaio al piano quinto. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 50 circa oltre a balcone di 6 mq ca e solaio, al piano quinto, di superficie lorda di mq 5 circa.

L'unità in stima afferisce ad un edificio residenziale realizzato precedentemente al 1967 composto da 5 piani fuori terra, adibiti a residenza. E' presente nel fabbricato un piano interrato, adibito a cantine.

Nel cortile sul retro esiste un corpo di fabbrica ad uso autorimesse.

Da via Diaz si accede direttamente dal civico 4 all'androne comune. L'immobile oggetto di stima è accessibile dalla seconda porta a destra in affaccio sul pianerottolo del piano rialzato. L'appartamento è mono-esposto a Sud-Est su cortile comune.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

3.

- Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

4.

- Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

descrizione:

Fg. n. 10; Mapp. n. 206, Sub. 3, Cat A/3; classe 2; consistenza vani 3; posto al piano T-5; Superficie catastale totale mq 53, totale escluse aree scoperte mq 51; rendita catastale € 232,41.

- VARIAZIONE del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



precedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2007 protocollo n. MI0265502 in atti dal 23/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24819.1/2007)
- VARIAZIONE del 23/03/2006 protocollo n. MI0189068 in atti dal 23/03/2006 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE BALCONE (n. 18864.1/2006)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1976 in atti dal 31/12/1993 (n. 40729.1/1977)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

parti comuni (atrio comune) e a.u.i. (appartamento), parti comuni (cortile comune), parti comuni (androne carraio); a.u.i. (appartamento) e parti comuni (atrio comune).

Coerenze del solaio, da nord in senso orario:

a.u.i. (solaio), parti comuni (corridoio comune), a.u.i. (solaio), parti comuni (terrazza comune).

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è ante '67 e l'immobile ha successivamente subito solo la modifica relativa alla costruzione del balcone, nel 1979. L'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|-----------------------|------------|--------|----------------|-------------|-------------|
| Piano Rialzato | | | | | |
| Appartamento | 50 | 1 | 50 | Sud-Est | Sufficienti |
| Balcone | 6 | 0,3 | 1,8 | Sud-Est | Sufficienti |
| Piano quinto | | | | | |
| Solaio | 5 | 0,3 | 1,5 | Nord-Ovest | Sufficienti |
| Totale | 61 | | 53,3 | | |
| Totale | | | 53 Arr. | | |

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

Materiale: non verificato/Tipologia: non conosciuta

Strutture verticali (struttura):

Materiale: in considerazione di tipologia edilizia ed epoca di costruzione è ragionevole presupporre pilastri in CA

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



procedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati:

| | |
|--|--|
| <i>Travi (struttura):</i> | Materiale: in considerazione di tipologia edilizia ed epoca di costruzione è ragionevole presupporre travi in CA Condizione: sufficiente |
| <i>Solai (struttura):</i> | Materiale: laterocemento/Tipologia: non verificata Condizione: sufficiente |
| <i>Muratura (struttura):</i> | Tipologia: laterizi Condizioni: Discrete Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |
| <i>Scala esterna comune (componente edilizia):</i> | Tipologia: a rampa lineare Rivestimento: intonaco, gradini: marmo Condizioni: Discrete Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | Tipologia principale: a falda Condizioni: non verificate Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | Tipologia: ante a battente in tamburato e vetro Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | Tipologia: ante a battente in legno e vetro semplice Condizioni: sufficienti Protezioni esterne: avvolgibili in plastica. Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |
| <i>Scala interna all'abitazione (componente edilizia):</i> | Tipologia: non presente Rivestimento: -- Condizioni: -- Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | Tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V Condizioni: funzionate Certificazione: non reperita Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |
| <i>Telefonico (impianto):</i> | Non verificato Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | Tipologia: audio Condizioni: funzionante Certificazione: non reperita Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



precedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati:

| | |
|---------------------------------------|--|
| <i>Idrico (impianto):</i> | Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazione: non reperita Bagno completo (lavabo, wc, bidet, vasca) Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |
| <i>Termico (impianto):</i> | Tipologia: centralizzato Condizioni: funzionante Certificazione: non reperita Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |
| Certificazione Energetica | Presente – Classe G (cfr 23 Allegato 10 APE) Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |
| Ascensore(impianto) | Non presente Condizione: --- Certificazioni: --- Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |
| Condizionamento(componente edilizia): | Non presente Condizione: --- Certificazioni: --- Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO |

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



precedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati:

SOLAIO E' posto al piano quinto
Sviluppa una superficie complessiva lorda di ca 5 mq

Caratteristiche descrittive:

Pavimenti : Battuto di cemento
(componente edilizia):

Portone di ingresso
(componente edilizia) Tipologia: portoncino in legno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si procede con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (al mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Valore al mq (SEL – superficie esterna lorda) ottenuto con **MCA**:

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



precedente: INTESA SANPAOLC
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati:

1.528,00 €/mq

8.2. Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - Anno 2018 I
Semestre - Comune: CESANO BOSCONI - Zona: Centrale/ Pasubio, Isonzo,
Repubblica, Sauro

Abitazioni di tipo economico

1.750/2.000 €/mq per immobili in uno stato conservativo ottimo
1.450/1.700 €/mq per immobili in uno stato conservativo normale

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di costo unitario al mq (SEL) pari a circa

1560,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda* | Valore intero medio ponderle | Valore diritto e quota |
|----|--------------|-------------------|------------------------------|------------------------|
| A | Appartamento | 53 mq | € 83.000 | € 83.000 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



procedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati:

| | |
|--|---------|
| Spese tecniche di integrazione edilizia-urbanistica (cfr CONCLUSIONI paragrafo 7) | € - |
| Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito; | € 4.000 |
| Spese di di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | € - |

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato
di fatto in cui si trova € 79.000,00**

Con Osservanza
Milano, 23.12.2018

Il perito
Arch. Anna Farè



Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



procedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati:

ELENCO ALLEGATI

- 1_allegato_A1_elenco soggettoA
- 2_allegato_A2_elenco soggettoB
- 3_allegato_A3_elenco immobile
- 4_allegato_A4_NOTA_53753
- 5_allegato_A5_NOTA_53754
- 6_allegato_A6_NOTA_81581
- 7_allegato_B_descrizione bene catastale
- 8_allegato_B1_plan_cat
- 9_allegato_B2_VISURA_STORICA
- 10_allegato_C_fotografie
- 11_allegato_D_documenti anagrafe
- 12_allegato_1_ACCESSO_ATTI_AG_ENTR
- 13_allegato_2_AGENZ_ENTR_ESITI
- 14_allegato_3_ACCESSO_ATTI_URB_ABITABILITA
- 15_allegato_4_ACCESSO_ATTI_URB_CONCESSIONE_ED
- 16_allegato_5_ACCESSO_ATTI_URB_NULLA_OSTA
- 17_allegato_6_comunicazioni amministratore e situazione debitoria
- 18_allegato_7_verbale sopralluogo
- 19_allegato_8_dati_OMI
- 20_allegato_9_metodo_MCA_e_STIMA
- 21_allegato_10_APE_certificato_energetico
- 22_allegato_11_Atto_di_Compravendita
- 23_allegato_12_Regolamento_Condominio

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



precedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Procedente: INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES
SOC. CONS. PER AZIONI

contro

Esecutati: -

N. Gen. Rep. **716/2018**

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode Giudiziario: Avv. Paola Murru

ELABORATO PERITALE - INTEGRAZIONE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Farè

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12840
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13192
C.F. FRANNA71C49H264J – P.IVA N. 03403020963

con studio in Milano – Via Broggi 13
Telefono 02.91090084
Cellulare: 334.3141774

e-mail: anna_fare@libero.it

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè



precedente: INTESA SANPAOLO GROUP
SERVICES SOC. CONS. PER AZIONI
contro

Esecutati: !

A seguito dell'avvenuto deposito del documento " Elaborato peritale", con data di elaborazione 23/12/2018 si procede ad integrare con il presente quanto al paragrafo 4, relativo ai vincoli ed oneri giuridici, e al paragrafo 6, in riferimento agli attuali e precedenti proprietari.

Si segnala dunque l'avvenuta trascrizione dell'accettazione tacita di eredità sia relativa al decesso di
che di

I due titoli sono così descrivibili:

- 1) Trascrizione del 30/10/2018 ai nn 136687/89591 presso la C.RR.II di Milano 2 per accettazione tacita di eredità per la quota di 1/2 della proprietà in morte di _____ avvenuta in data _____ relativamente al titolo del 05/07/2000 n. rep 39279 a stipula notaio Conte Maurizio in Corsico (MI) a favore di _____ per la quota di 1/6 ciascuno della proprietà -

Riferito limitatamente a: corpo unico Fg 10, part 206, sub 3

- 2) Trascrizione del 30/10/2018 ai nn 136688/89592 presso la C.RR.II. di Milano 2 per accettazione tacita di eredità per la quota di 2/3 della proprietà in morte di _____ avvenuta in data _____ e relativamente al titolo del 05/07/2000 rep 39279 a stipula notaio Conte Maurizio in Corsico (MI) a favore di _____ per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà

Riferito limitatamente a: corpo unico Fg 10, part 206, sub 3

**Allegati: DOC_1207085444_NOTA_136687_ACCETTAZIONE_TACITA
DOC_1207085444_NOTA_136688_ACCETTAZIONE_TACITA**

Con osservanza
22/01/2019 Milano



Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Arch. Anna Farè

