
Tribunale Ordinario di Milano
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Marianna Galioto
Presidente di Sezione

Esecuzione forzata R.G. n. 547/2018

Promossa da

Condominio Villaggio Alfa Romeo - Cesate

contro

omissis

Relazione estimativa

Esperto incaricato dal Giudice

Arch. Alessandra Tacchini

Valutatore immobiliare certificato



Arch. Alessandra Tacchini

Tribunale Ordinario di Milano - Settore civile Albo n. 13331

Ordine Architetti PPC della Provincia di Milano - Albo n. 6957

Valutatore immobiliare di livello avanzato - Certificazione Politecnico di Milano VI 2018 03.0005

C.F. TCCLSN60R55C623U - P.IVA n. 09625340154

Via G. Candiani, civ. 103 – 20158 Milano – T. / F. 0239313400 – nuntius@tin.it

INDICE SINTETICO

Bene: Via Italia, 4 - 20022 Cesate (MI)

Lotto unico: bilocale più servizi, disimpegno, ripostiglio e cantina, oltre a un box auto

1. Dati catastali - Categoria: abitazione di tipo economico [A3] - Identificativi: F. 19, P. 314, S. 22

Categoria: (...) autorimesse [C6] - Identificativi: F. 19, P. 317, S. 9

2. Possesso: utilizzato da Parte eseguita

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: non consentita

4. Creditori iscritti: Unicredit Spa

5. Comproprietari: -

6. Misure penali: non risultanti

7. Continuità delle trascrizioni: riscontrata

8. Stima del bene staggito c.d. "libero" in base al valore di mercato: € 61.000,00

9. Valore del bene staggito c.d. "libero" proposto a base d'asta: € 56.500,00



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)



Bene immobile sito in Cesate (MI) - Via Italia, civ. 4

Lotto unico

1 Identificazione

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Cesate (MI), Via Italia civ. 4, piano terzo (quarto fuori terra) composto da soggiorno, camere, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone, oltre ad una cantina, il tutto avente superficie commerciale di circa m² 65,00; nonché da una autorimessa per singola autovettura sita al piano terreno di altro corpo di fabbrica adiacente. - Identificazione catastale (come da relativa visura): Appartamento - Foglio 19, Particella 314, Subalterno 22, Zona censuaria unica, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Rendita € 247,90; Autorimessa - Foglio 19, Particella 317, Subalterno 9, Zona censuaria unica, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 m², Rendita € 42,30. Coerenze (come da atto di provenienza): Appartamento) parte comune, altra unità immobiliare, cortile, ente comune, altra unità immobiliare; Cantina) cortile, altra unità immobiliare, parte comune; Autorimessa) box ad uso autorimessa di proprietà di terzi, strada interna al mappale 146, box ad uso autorimessa di proprietà di terzi. - All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni (cfr. atto di provenienza).

2 Descrizione generale

Caratteristiche di zona: periferica, dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, destinazioni funzionali prevalenti: residenziale, traffico automobilistico di scarsa intensità, discreta disponibilità di posteggi auto; destinazioni funzionali d'uso prevalenti delle zone limitrofe: residenziale. - Servizi comunali: buona disponibilità: sede Comunale, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, centri culturali e sportivi, strutture religiose e cimitero. - Collegamenti (Km) circa: aeroporti: Linate (MI) 40; Malpensa (VA) 40; Orio al Serio (BG) 64; raccordo autostradale più prossimo: Linate Arese 6; Stazione ferroviaria più vicina: Cesate (Servizio Suburbano) 0.5; trasporti urbani di superficie Linee Z114.

3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 07.11.18 unitamente al Custode Giudiziario; l'unità immobiliare risultava utilizzata da Parte esecutata. Per detta unità immobiliare non si è riscontrata presso i competenti Uffici la presenza di contratti di locazione o simili.

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 provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

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

- 4.2.1 Iscrizioni: ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 10.06.15 ai nn. 54755/9492, a favore di Unicredit Spa con sede in Roma C.F.: 00348170101; a carico di omissis, C.F.: omissis per l'intera quota. - **Annotazione:** così come risultante dal certificato c.d. ventennale 04.04.18, Dott. Michele Tommassini



Degna, Notaio in Milano; la scrivente ha effettuato in data 24.02.19 una verifica¹ riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

4.2.2 Pignoramento: derivante da atto di precetto contro omissis per l'intera quota, a favore di Condominio Villaggio

Alfa Romeo - Cesate C.F.: 80278660156, atto n. 6790 in data 05.03.18; trascritto il 14.04.16 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 41820/28093. - **Annotazione:** il costo monetario relativo alla cancellazione delle sopradette formalità, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dal suo depennamento, è computabile in € 299,00 (imposte ipotecarie, € 200,00 - imposte di bollo € 59,00 - tasse ipotecarie € 40,00).

4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

5 Altre informazioni per l'Acquirente

5.1 Spese di gestione immobiliare non comunicate dall'Amm.ne condominiale²

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute non comunicate dall'Amm.ne condominiale³

5.3 Cause processuali in corso: **non rilevate**

5.4 Atti ablativi: **non rilevati**

Annotazione: così come risultante dal certificato c.d. ventennale 04.04.18, Dott. Michele Tommassini Degna, Notaio in Milano; la scrivente ha effettuato in data 24.02.19 una verifica⁴ riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

5.5 Prestazione energetica dell'appartamento

Rilevata la presenza dell'attestato di prestazione energetica (APE), si è provveduto ad acquisirne copia.

6 Proprietà

6.1 ATTUALE: **omissis** per l'intera quota in forza di atto Dott. Ugo Cantiello (notaio in Milano) in data 04.06.15 n.

26104/18720 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 10.06.15 ai nn. 54751/36201.

6.2 PRECEDENTI (nel ventennio):

6.2.1 **Colombo Sara** per l'intera quota in forza di atto Dott. Alberto Villa (notaio in Milano) in data 23.09.10 n. 81217/24285 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 04.10.10 ai nn. 121534/72393;

6.2.2 **Scarinzi Primo Oliviero** per l'intera quota in forza di atto Dott. Alfonso Ajello (notaio in Milano) in data 25.01.79 n. 8802/2077 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 13.02.79 ai nn. 10225/9198.

Annotazione: così come risultante dal certificato c.d. ventennale 04.04.18, Dott. Michele Tommassini Degna, Notaio in Milano; la scrivente ha effettuato in data 24.02.19 una verifica⁵ riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

7 Titoli abilitativi

- Certificato di abitabilità (oggi agibilità) - 10.02.62 s.n.

- Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 10.08.59 s.n.

¹ Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.

² Richiesta in data 01.10.18, sollecito in data 25.02.19.

³ Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.

⁴ Idem.

⁵ Idem.



- Planimetria piano terzo
- Planimetria piano interrato
- Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 18.01.71 n. 156
- Planimetria piano terreno

7.1 Conformità urbanistico edilizia e catastale

- 7.1.1 Conformità urbanistico edilizia: non riscontrata a causa della segregazione di un balcone a costituzione di una veranda mediante la posa in opera di serramenti, che rendono l'aero illuminazione dei locali soggiorno, cucina e bagno, di tipo indiretto, anziché diretto.⁶ Tanto anteposto, si rende necessaria la rimozione dei predetti serramenti e il loro corretto smaltimento.
- 7.1.2 Conformità catastale: sostanzialmente riscontrata.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto 1

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Cesate (MI), Via Italia civ. 4, piano terzo (quarto fuori terra) composto da soggiorno, camere, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone, oltre ad una cantina, il tutto avente superficie commerciale di circa m² 65,00; nonché da una autorimessa per singola autovettura sita al piano terreno di altro corpo di fabbrica adiacente. - Identificazione catastale (come da relativa visura): Appartamento - Foglio 19, Particella 314, Subalterno 22, Zona censuaria unica, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Rendita € 247,90; Autorimessa - Foglio 19, Particella 317, Subalterno 9, Zona censuaria unica, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 m², Rendita € 42,30. Coerenze (come da atto di provenienza): Appartamento) parte comune, altra unità immobiliare, cortile, ente comune, altra unità immobiliare; Cantina) cortile, altra unità immobiliare, parte comune; Autorimessa) box ad uso autorimessa di proprietà di terzi, strada interna al mappale 146, box ad uso autorimessa di proprietà di terzi. - All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni (cfr. atto di provenienza). - Il bene oggetto della presente relazione risulta essere esposto a nord-est e a sud-est (fronti finestrati) ed avere altezza interna di m 3,00 (appartamento); la cantina ha altezza interna di m 2,50; l'autorimessa ha altezza interna di m 2,70.⁷

Determinazione della superficie convenzionale (commerciale)⁸

Destinazioni d'uso	A	B	C
Appartamento			
Locali	61,57	1,00	61,57
Balcone	4,84	0,25	1,21
Cantina	13,57	0,20	2,71
Totale			65,49
Totale arrotondato			65,00
Autorimessa per singola autovettura			
Totale	12,74		a corpo

Legenda: A: superficie m²; B) coefficienti di differenziazione; C) superficie convenzionale (commerciale) m²

⁶ Cfr artt. 107 e 110 vigente Regolamento Edilizio.

⁷ Detto bene non richiede interventi manutentivi, salvo quelli di tipo ordinario, per le parti di proprietà esclusiva e per cause di lieve patologia edilizia ivi presenti, fermo restando la necessaria rimozione dei predetti serramenti e il loro corretto smaltimento.

⁸ In analogia con le disposizioni contenute nel DPR 138/98 - Allegato C, nonché nella Prassi di riferimento UNI 53:2019, ove e per quanto applicabili.



Caratteristiche morfologiche dell'edificio (parti comuni)

STRUTTURE MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Fondazioni	Plinti in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti verticali	Pilastrini in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (a)	Travi in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (b)	Solai in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Copertura	Tetto a falde	(2,3)
Ingresso complesso immobiliare	Cancello in metallo	
Ingresso immobile	Portone in metallo e vetro	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - stato manutentivo non verificabile; 3 - ogni altro dato non disponibile; 4 - le indicazioni riguardanti le strutture portanti sono presunte, salvo verifica; 5 - stato manutentivo generale apparentemente normale (cfr art. 21 L. 392/78)

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

Riscaldamento ambienti	Esistente	(2,3)
Adduzione idrica	Esistente	(2,3)
Smaltimento idrico	Esistente	(1,3)
Distribuzione gas di rete	Esistente	(2,3)
Energia elettrica	Esistente	(2,3)
Illuminazione artificiale	Esistente	(2,3)
Ascensore	Esistente	(2,3)
Citofonia	Esistente	(2,3)
Telefonia	Esistente	(2,3)
Antenne radio televisive centralizzate	Dato non disponibile	
Cablaggi informatici	Dato non disponibile	
Pannelli ad energia solare	Inesistenti	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - dichiarazione di conformità non disponibile; 3 - stato manutentivo non verificabile.

Caratteristiche morfologiche dell'unità immobiliare (parti esclusive)

Appartamento

PARTIZIONI MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Pavimentazioni	Marmette e ceramica (bagno)	
Pareti	Intonaco civile e tinteggiatura	
Plafoni	Intonaco civile e tinteggiatura	
Serramenti esterni	Finestre in alluminio con vetro doppio e oscuranti (avvolgibili) in PVC	
Serramenti interni	Porte in legno e vetro	
Bagno	4 sanitari (con doccia)	
Rivestimenti verticali (bagno)	Piastrelle in ceramica h m 2.00	
Rivestimenti verticali (cucina)	Piastrelle in ceramica h m 1.50	
Ingresso unità immobiliare	Porta di tipo c.d. blindato	

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI (OLTRE A QUELLI A SERVIZIO DELL'INTERO EDIFICIO)

Produzione acqua calda sanitaria	Esistente (cucina)	(2,3)
Predisposizione per lavabiancheria	Balcone	



Ventilazione meccanica	Inesistente
Diffusione audio	Inesistente
Antifurto	Inesistente

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - dichiarazione di conformità non disponibile; 3 - stato manutentivo non verificabile.

Cantina

Porta di ingresso	In legno
Pavimentazione	Ceramica
Pareti e plafone	Al rustico

Autorimessa

Porta di ingresso	In metallo
Pavimentazioni	Battuto di cemento
Pareti e plafone	Al rustico
Impianti tecnologici	Illuminazione
Servitù tecnologiche	Inesistenti

8 Valutazione estimativa

Ipotesi di eventuale suddivisione: considerato il compendio immobiliare staggito, non si reputa possibile e comunque economicamente vantaggioso un suo frazionamento, ritenendo detto bene, ai fini commerciali, un lotto unico.

8.1 Metodologia

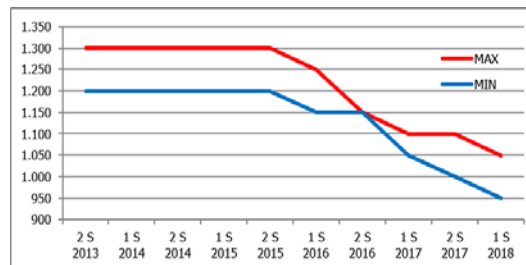
Tenuto conto degli aspetti urbanistici ed edilizi concernenti l'unità immobiliare staggita, la valutazione ai fini monetari del bene oggetto di stima è costituita dalle seguenti parti: a) determinazione della superficie commerciabile; b) considerazioni generali circa il mercato immobiliare di riferimento; c) determinazione del procedimento di stima; d) applicazione del procedimento di stima; e) determinazione del valore di mercato, oltre alla conclusiva determinazione del valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria).

8.1.1 Determinazione della superficie commerciabile

Durante il sopralluogo già menzionato l'unità immobiliare qui considerata è stata oggetto di rilievi concernenti la corrispondenza generale tra lo stato di fatto e la documentazione resasi disponibile e, a seguito di dette verifiche, sono stati desunti i dati di consistenza (superficie convenzionale) così come in precedenza indicati.

8.1.2 Considerazioni generali riguardanti il mercato immobiliare di riferimento⁹

Negli ultimi cinque anni il trend del valore di mercato per la residenza, nella zona centrale del Comune di Cesate, per immobili di vetustà ≥ 30 anni ha registrato decrementi sia dei valori massimi, sia dei valori minimi. Nel periodo di osservazione si sono registrati contrazioni del 19% circa per i valori massimi (€ 1.050,00 m²) e riduzioni del 21% circa per i valori minimi, (€ 950,00 m²) così come raffigurato nel grafico.

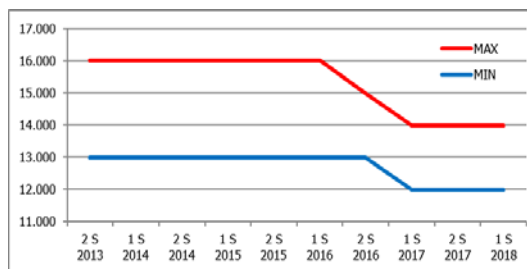


⁹ Valori medi di zona - Fonte: Camera di Commercio di Milano MBL, $\pm 30\%$ "In relazione a stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile".

In relazione a quanto precede il valore di flessione dei valori minimi per gli appartamenti può raggiungere € 665,00 m² mentre il valore di flessione dei valori minimi per le rimesse per singola autovettura può raggiungere € 8.400,00 a corpo.



Negli ultimi 5 anni l'andamento di mercato per le autorimesse per singola autovettura (c.d. box) nella zona centrale,¹⁰ del Comune di Cesate ha registrato decrementi sia per i valori massimi, sia per i valori minimi. A fine periodo si sono registrati decrementi del 12% circa per i valori massimi (€ 14.000,00 m²) e decrementi del 7% circa per i valori minimi (€ 12.000,00 m²) così come raffigurato nel grafico.



8.1.3 Determinazione del procedimento di stima

In ragione della tipologia immobiliare considerata e dei dati acquisiti, il procedimento di stima adottato è di tipo comparativo, derivando da ciò il più probabile valore di mercato (a corpo e non a misura) dell'immobile oggetto di stima, così come esso si presentava al momento del sopralluogo.¹¹

8.1.4 Applicazione del procedimento di stima

In conformità con le migliori prassi utilizzate in ambito immobiliare, riconosciute da istituzioni ed enti, così come elencati in calce alla presente relazione, si espone il criterio analitico utilizzato per la valutazione richiesta.

Metodo comparativo¹²

A, B, C, ... (immobili oggetto di comparazione) - S (immobile oggetto di stima)

Dati selezionati¹³

Elementi	A	B	C	S
Prezzo (€)	58.000,00	53.000,00	78.000,00	
Transazione (mesi trascorsi sino alla data di stima)	3	4	21	-
Superficie commerciale (m ²)	75,00	74,00	75,00	75,00
Livello di piano (n.)	R	3	2	3
Stato conservativo (1 ÷ 3)	1	1	3	2

Valori marginali

Caratteristiche	A	B	C	S
Transazione (€ mese)	- 362,50	- 331,25	- 487,50	-
Superficie commerciale (€ m ²)	716,22	716,22	716,22	-
Livello di piano (€ n.)	261,00	238,50	351,00	-
Stato conservativo (€ °)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	-

¹⁰ Cfr. cosiddetta zona omogenea e relativi valori minimi e massimi - Fonte: Camera di Commercio di Milano MBL (variazioni \pm 30% "in relazione a stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile").

¹¹ Gli elementi di comparazione sono stati rilevati in base agli atti di alienazione riportati di seguito: a) Simona Guerra (R.R. 24921/15197), Cinisello Balsamo, 26.11.18, Via Italia 4 - Cesate; b) Simona Guerra (R.R. 24846/15139), Cinisello Balsamo, 30.10.18, Via Italia 4 - Cesate; c) Ugo Cantiello (R.R. 29854/21680), Garbagnate Milanese, 28.05.17, Via Italia 4 - Cesate.

¹² CFR IVS - MCA (International Valuation Standards - Market Comparison Approach).

¹³ Non compaiono gli elementi in egual misura presenti sia negli immobili oggetto di comparazione, sia nell'immobile oggetto di stima. In particolare, nel presente schema di calcolo, ogni unità immobiliare è dotata di autorimessa per singola autovettura ed ognuna di queste misura circa 13 m² di superficie.



Sintesi estimativa

Correlazioni	A	B	C	S
Valori di alienazione (€)	58.000,00	53.000,00	78.000,00	-
Transazione (€)	- 1.087,50	- 1.325,00	- 10.237,50	-
Superficie commerciale (€)	0,00	716,22	0,00	-
Livello di piano (€)	783,00	0,00	351,00	-
Stato conservativo (€)	5.000,00	5.000,00	- 5.000,00	-
Valori di alienazione correlati (€)	62.695,50	57.391,22	63.113,50	-

Valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

$$S = (A + B + C) : 3 = € 62.695,50 + 57.391,22 + 63.113,50 : 3 = € 61.066,74$$

Divergenza percentuale assoluta (d%) - Verifica di coincidenza o convergenza ($\leq 10,00\%$)

$$d\% = [(V_M - V_m) \cdot 100] : V_m = [(63.113,50 - 57.391,22) \cdot 100] : 57.391,22 = 9,97\% \leq 10,00\%$$

8.1.5 Valore di mercato

In ragione di quanto esposto in precedenza si espone il seguente prospetto:

Destinazione d'uso	Consistenza	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Appartamento	m ² 65,00	770,00 m ²	50.000,00
Box auto	m ² 13,00	a corpo ¹⁴	11.000,00
Valore di mercato (arrotondato) alla data della presente relazione			61.000,00

9 Valore del bene staggito

In base alla prassi operativa attualmente in atto presso la Sezione di competenza si espone quanto segue:

9.1 Adeguamenti e correzioni

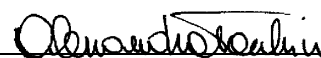
Riduzione del valore (- 5%) ¹⁵	- €	3.050,00
Opere di messa in pristino (a corpo)	- €	1.450,00
Totale in detrazione	- €	4.500,00

9.2 Valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria)

Richiamato tutto quanto precede si stima il bene oggetto della presente relazione come segue:

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate	€	56.500,00
---	----------	------------------

Milano, 01.03.19



Arch. Alessandra Tacchini

Valutatore immobiliare certificato

¹⁴ Valore determinato da ulteriori indagini di mercato, esaminando le offerte di alienazione attualmente in essere (c.d. asking price) scontate per metodo del 15%.

¹⁵ Come da prassi presso la Sezione (cfr. intestazione della presente relazione):

per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza dell'alienazione giudiziaria.



Auspicando di aver adeguatamente espletato l'incarico ricevuto si deposita la presente relazione, consegnando la necessaria documentazione prodotta, ricevuta o acquisita, nel corso dell'incarico svolto. Restando a disposizione per qualsiasi evenienza, la scrivente ringrazia il Giudice per la fiducia accordata.

Appendice

Documenti prodotti o acquisiti dalla scrivente

- a) stampe fotografiche
- b) attestato di prestazione energetica - 08.03.10 n. 1507600004110

Documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate:

- c) Servizio di Pubblicità immobiliare - esito delle interrogazioni effettuate
- d) Ufficio Catasto Fabbricati - estratto di mappa, visure storiche per immobile, schede planimetriche
- e) Ufficio del Registro - esito delle interrogazioni effettuate

Documenti acquisiti presso l'Amm.ne Comunale di Cesate:

- f) Ufficio urbanistica ed edilizia
 - Certificato di abitabilità (oggi agibilità) - 10.02.62 s.n.
 - Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 10.08.59 s.n.
 - Planimetria piano terzo
 - Planimetria piano interrato
 - Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 18.01.71 n. 156
 - Planimetria piano terreno

Allegati (uniti alla presente relazione) - n. 2 istanze di accesso agli atti ed acquisizione documenti in copia

Allegati (disgiunti da questa relazione) - Copia del titolo di provenienza

Sono omesse le comunicazioni intercorse tra la scrivente ed altri Soggetti in relazione al presente incarico.

Precisazione

Nella presente relazione, se non espressamente indicati, non sono trattati aspetti concernenti il Governo del Territorio, ivi comprese tutele di natura monumentale, paesaggistica o ambientale, oppure di altro genere. È inoltre esclusa nella presente relazione la trattazione di ogni aspetto concernente rapporti giuridici tra soggetti pubblici o privati (quali ad esempio diritti reali, servitù prediali, distanze legali), con ogni derivante possibile effetto.

Riferimenti operativi:

Enti di normazione generale

Unione Europea	Accesso all'attività degli enti creditizi, 2013 ^a
Repubblica Italiana	Contratti di credito ai consumatori, relativi a beni immobili residenziali, 2016 ^b
CSM	Esecuzioni immobiliari - Linee guida (testo, allegati e correlati), 2017 - 2018 ^c
Banca d'Italia	Testo unico bancario (2018) e circolari: 263 (2011), 285 (2018), 288 (2016) ^d
Consob	Società di gestione del risparmio - Quaderni di finanza, n. 65, 2009 ^e
ABI	Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 2018 ^f

Enti di normazione estimativa

IVSC	International valuation standards, Roma, 2016
TEGoVA	European valuation standards, Milano, 2016



RICS	Standard globali di valutazione, Milano, 2017
Università Luigi Bocconi - OIV	Principi Italiani di Valutazione, Milano, 2015
Tecnoborsa	Codice delle valutazioni immobiliari, V edizione - Roma, 2018
UNI	Norma 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili

Bibliografia essenziale

Mario Polelli	Nuovo trattato di estimo, Maggioli, Rimini, 2008
Stefano Amicabile	Manuale di estimo, Hoepli, Milano, 2018
AA.VV. - Agenzia del Territorio	Manuale operativo delle stime immobiliari, Franco Angeli, Milano, 2011
Sergio Clarelli	Estimo immobiliare, industriale e aziendale, Hoepli, Milano, 2017
Giancarlo Mengoli	Compravendita immobiliare e normativa urbanistica, Giuffrè, Milano, 2011
Vincenzo Acunto, Juan Grammaldo	Due diligence immobiliare, DEI Tipografia del genio civile, Roma, 2019
Alessandro Bottichio	Due diligence immobiliare, Dario Flaccovio, Palermo, 2018
Stefano Bellintani, Andrea Ciaramella	Due diligence immobiliare, Franco Angeli, Milano, 2017

Enti di normazione generale - Legenda

- ^a Comunità Europea, Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, 26.06.13 - Accesso all'attività degli enti creditizi e vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento - Modifica Direttiva 2002/87/CE e abrogazione Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE - Testo rilevante ai fini del SEE (G.U. L. 177, 30.06.06) - RECEPIMENTO: D. Lgs. 12.05.15, n. 72 - Attuazione della direttiva 2013/36/UE (...) - Modifiche al D. Lgs. 01.09.93, n. 385 e al D. Lgs. 24.02.98, n. 58. (GURI - S.G. n. 134 - 12.06.15)
- ^b Repubblica Italiana - D.Lgs. n. 72, 21 aprile 2016 - Attuazione della direttiva 2014/17/UE, (Mortgage credit directive) in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali nonché modifiche e integrazioni del titolo VI-Bis del D.Lgs. 01.09.93, n. 385, sulla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141. (GURI - S.G. n.117 - 20.05.16)
- ^c Consiglio superiore della Magistratura
- Delibera 11.10.17, Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari (n. 1 testo principale e n. 8 allegati)
 - Delibera 17.01.18, Ricerca sulle procedure esecutive immobiliari - Conferimento dell'incarico all'Osservatorio permanente per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle buone prassi
 - Delibera 18.06.18, Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari - Prima ricognizione sugli esiti del monitoraggio.
- ^d Banca d'Italia
- Testo Unico Bancario (TUB) - D.Lgs. 01.09.93, n. 385 - Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia - GURI S.G. n. 230 - 30.09.93, S.O. n. 92 - Versione aggiornata al D.Lgs. 15.12.17, n. 218 - Edizione 2018
 - Circolare n. 263, 27.12.06 - Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche - Testo aggiornato al 02.07.13 (15° aggiornamento)
 - Circolare n. 285, 17.12.13 - Disposizioni di vigilanza per le banche - Testo aggiornato al 23.10.18 (25° aggiornamento)
 - Circolare n. 288, 03.04.15 - Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari - Testo aggiornato al 27.09.16 (2° aggiornamento)
- ^e Consob - Commissione nazionale per le Società e la Borsa, Quaderni di finanza, n. 65 (2009) - Il rapporto tra le SGR e gli "esperti indipendenti" nella fase di valutazione degli asset dei fondi immobiliari
- ^f ABI - Associazione Bancaria Italiana - Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 30.11.18

§§§







Accesso automobilistico e pedonale (vedute contrapposte)

Cesate (MI) - Via Italia, civ. 4 / Edificio B

Edificio (fronti contrapposti) in cortile interno non prospiciente Via Italia





Ingresso fronte strada



Entrata edificio

Accessi all'unità immobiliare

Vano scala



Ascensore





Porta appartamento



Ingresso e ripostiglio

Appartamento

Soggiorno

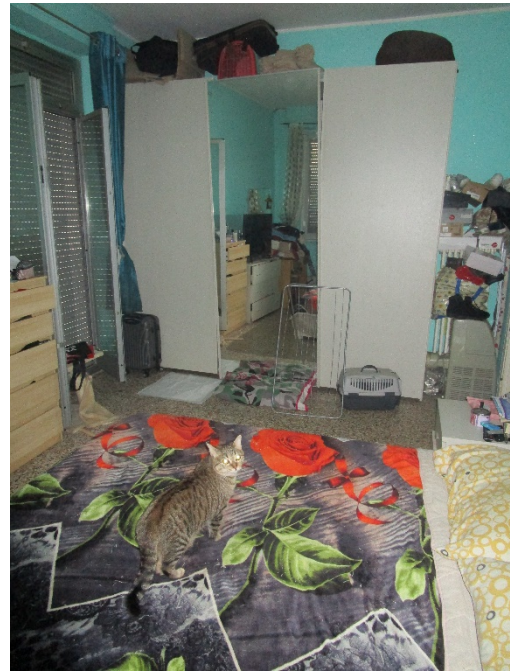




Cucina

Bagno





Camera da letto

Balcone





Accesso esterno al piano



Corridoio

Cantina

Porta



Interno





Passo carraio



Area di manovra

Autorimessa

Basculante



Interno



Arch. Alessandra Tacchini

Relazione



Verde e parco giochi condominiali

