



**TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

**Procedura Esecutiva**  
**R.G. 1393/2018**

Giudice dell'esecuzione  
**DOTT.ssa CATERINA TRENTINI**

\*\*\*

Procedura promossa da

Debitore

\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
**INTEGRAZIONE DEL 30/05/2022**

**N 5 LOTTI**

**via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 – Cesano Boscone (MI)**

001	Appartamento	Foglio 2	Mappale 158	Sub 702
002	Appartamento	Foglio 2	Mappale 158	Sub 704
003	Appartamento	Foglio 2	Mappale 158	Sub 705
004	Appartamento	Foglio 2	Mappale 158	Sub 706
005	Appartamento	Foglio 2	Mappale 158	Sub 707



Custode giudiziario  
**AVV. MARA CALEMBO**

Esperto Nominato  
**ARCH. ELISABETTA NICOLETTI**  
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778  
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012\_UNI 11558:2014\_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72

## INDICE

INDICE SINTETICO.....	4
<b>PREMESSE</b> .....	6
<b>a) inquadramento territoriale</b> .....	6
<b>b) fabbricato</b> .....	7
<b>c) Descrizione delle formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento</b> .....	8
<b>d) Pratiche edilizie</b> .....	12
<b>e) Descrizione del processo di determinazione del valore degli immobili</b> .....	15
<b>f) Fonti delle informazioni per la determinazione del prezzo medio unitario di mercato</b> 18	
LOTTO N° 001 – SUB 702.....	21
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	21
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	24
3. STATO DI POSSESSO: .....	24
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	25
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	29
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	29
<b>Descrizione Appartamento di cui al punto A</b> .....	31
<b>LOTTO 1 – SUB 702</b> .....	31
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b> .....	32
LOTTO N° 002 – SUB 704.....	35
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	35
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	38
3. STATO DI POSSESSO: .....	39
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	39
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	42
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	42
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	43
<b>Descrizione Appartamento di cui al punto A</b> .....	45
<b>LOTTO 2 – SUB 704</b> .....	45
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b> .....	46
LOTTO N° 003 – SUB 705.....	49
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	49
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	52
3. STATO DI POSSESSO: .....	53
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	53
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	56
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	57

7. PRATICHE EDILIZIE:.....	57
<b>Descrizione Appartamento di cui al punto A</b> .....	59
<b>LOTTO 3 – SUB 705</b> .....	59
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b> .....	61
LOTTO N° 004 - SUB 706 .....	64
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	64
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	67
3. STATO DI POSSESSO: .....	67
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	67
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	69
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	70
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	70
<b>Descrizione Appartamento di cui al punto A</b> .....	72
<b>LOTTO 4 – SUB 706</b> .....	72
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b> .....	74
LOTTO N° 005 – SUB 707.....	76
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	76
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	79
3. STATO DI POSSESSO: .....	79
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	79
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	81
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	82
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	82
<b>Descrizione Appartamento di cui al punto A</b> .....	84
<b>LOTTO 5 – SUB 707</b> .....	84
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b> .....	86
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: .....	88



contro

**INDICE SINTETICO****Beni in Cesano Boscone (MI) - via Cavalieri di Vittorio Veneto 6  
N 5 LOTTI**

<b>Lotto:</b>	<b>001</b>	<b>Appartamento/Cantina</b>
<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento</b>
<b>Livello</b>		Piano Terra
<b>Categoria:</b>		Abitazione di tipo economico [A/3]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio 2 particella 158, subalterno 702
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>		occupato si rimanda alla lettura del capitolo 3
<b>conformità urbanistica:</b>		difforme
<b>conformità edilizia:</b>		difforme
<b>conformità catastale:</b>		difforme
<b>superficie comm. lorda:</b>	<b>mq</b>	<b>136,14</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	298.000,00
<b>valore di mercato per quota</b>	€	298.000,00
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>268.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>214.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

<b>Lotto:</b>	<b>002</b>	<b>Appartamento</b>
<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento</b>
<b>Livello</b>		Piano Primo
<b>Categoria:</b>		Abitazione di tipo economico [A/3]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio 2 particella 158, subalterno 704
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>		libero si rimanda alla lettura del capitolo 3
<b>conformità urbanistica:</b>		conforme
<b>conformità edilizia:</b>		difforme
<b>conformità catastale:</b>		difforme
<b>superficie comm. lorda:</b>	<b>mq</b>	<b>212,07</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	500.000,00
<b>valore di mercato per quota</b>	€	500.000,00
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>462.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>370.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

<b>Lotto:</b>	<b>003</b>	<b>Appartamento</b>
<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento</b>
<b>Livello</b>		Piano Secondo
<b>Categoria:</b>		Abitazione di tipo economico [A/3]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio 2 particella 158, subalterno 705
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>		libero si rimanda alla lettura del capitolo 3
<b>conformità urbanistica:</b>		difforme
<b>conformità edilizia:</b>		difforme
<b>conformità catastale:</b>		difforme
<b>superficie comm. lorda:</b>	<b>mq</b>	<b>203,32</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	488.000,00
<b>valore di mercato per quota</b>	€	488.000,00
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>445.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>356.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		



contro

<b>Lotto:</b>	<b>004</b>	<b>Appartamento mansardato</b>
<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento mansardato</b>
<b>Livello</b>		Piano Terzo
<b>Categoria:</b>		Abitazione di tipo economico [A/3]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio 2 particella 158, subalterno 706
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>		libero si rimanda alla lettura del capitolo 3
<b>conformità urbanistica:</b>		conforme
<b>conformità edilizia:</b>		conforme
<b>conformità catastale:</b>		conforme
<b>superficie comm. lorda:</b>	<b>mq</b>	<b>60,72</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	149.000,00
<b>valore di mercato per quota</b>	€	149.000,00
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>138.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>110.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

<b>Lotto:</b>	<b>005</b>	<b>Appartamento mansardato</b>
<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento mansardato</b>
<b>Livello</b>		Piano Terzo
<b>Categoria:</b>		Abitazione di tipo economico [A/3]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio 2 particella 158, subalterno 707
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>		libero si rimanda alla lettura del capitolo 3
<b>conformità urbanistica:</b>		conforme
<b>conformità edilizia:</b>		conforme
<b>conformità catastale:</b>		conforme
<b>superficie comm. lorda:</b>	<b>mq</b>	<b>62,13</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	153.000,00
<b>valore di mercato per quota</b>	€	153.000,00
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>141.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>113.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

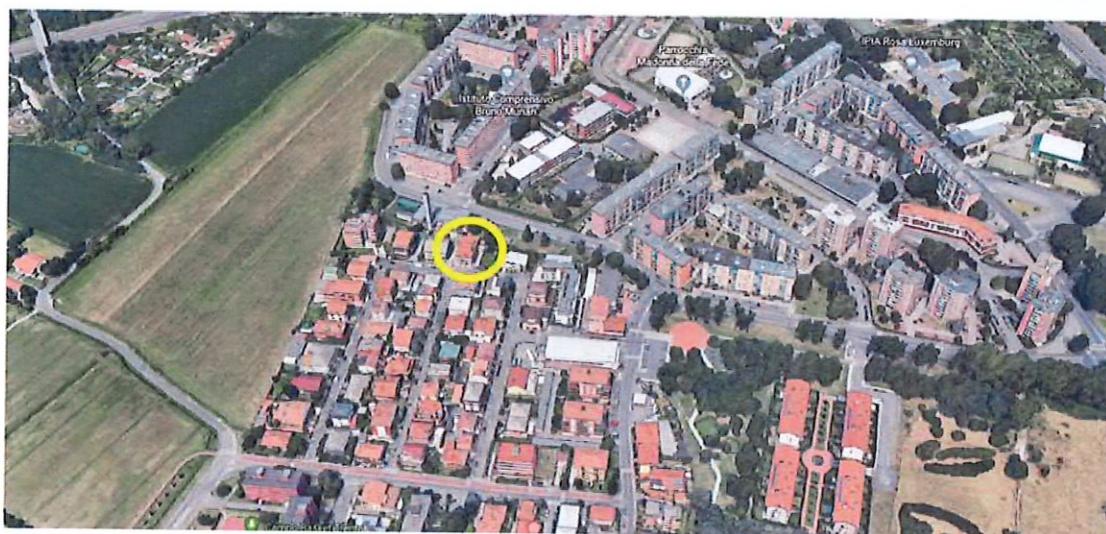
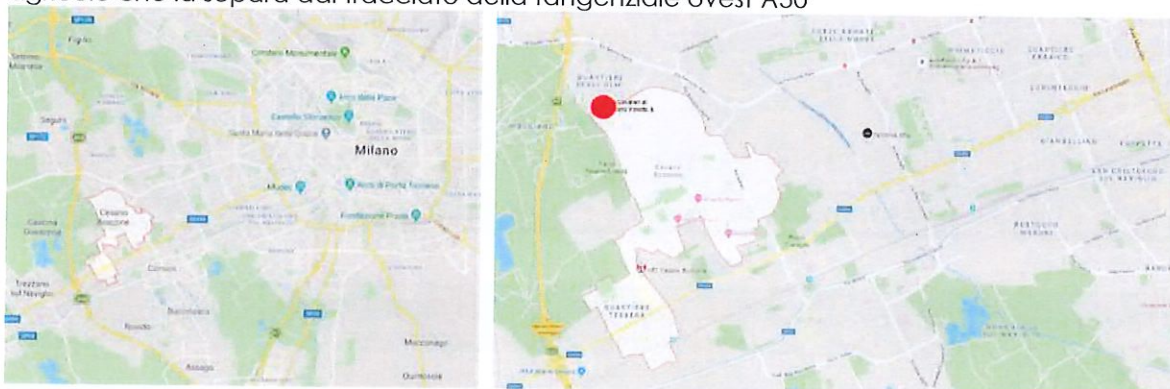


**PREMESSE**

Per facilità di lettura si riporta in premessa la trattazione estesa e dettagliata delle informazioni valide per ogni lotto oggetto di valutazione. Le stesse verranno in ogni caso riprese in forma sintetica nella descrizione di ogni singolo lotto

**a) inquadramento territoriale**

I beni oggetto di stima sono ubicati nella porzione settentrionale del comune di Cesano Boscone, ad ovest di Milano, in adiacenza al quartiere milanese degli Olmi. La zona è a destinazione residenziale di media-alta densità e situata in prossimità di ampia area a verde agricolo che la separa dal tracciato della tangenziale ovest A50

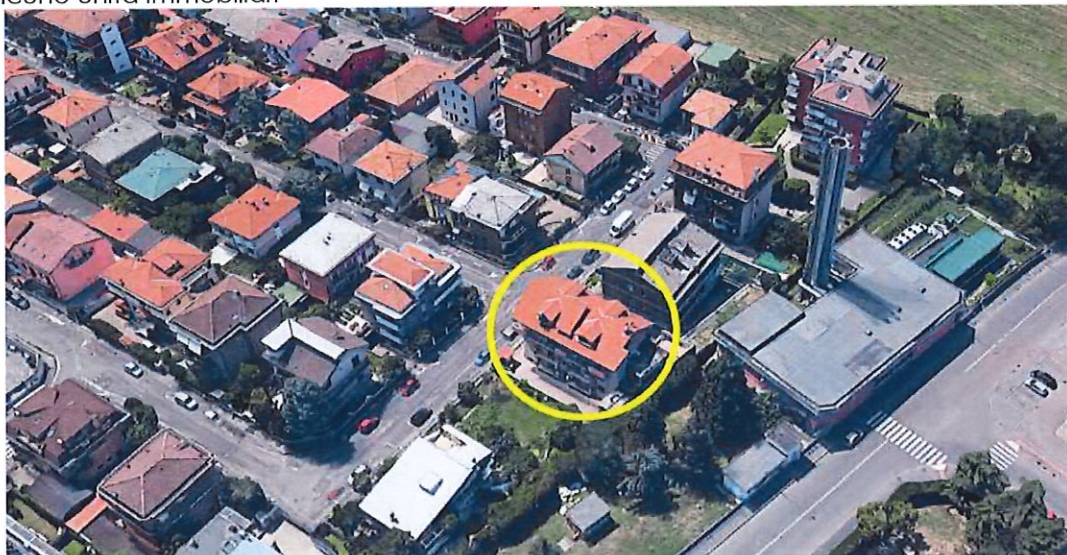




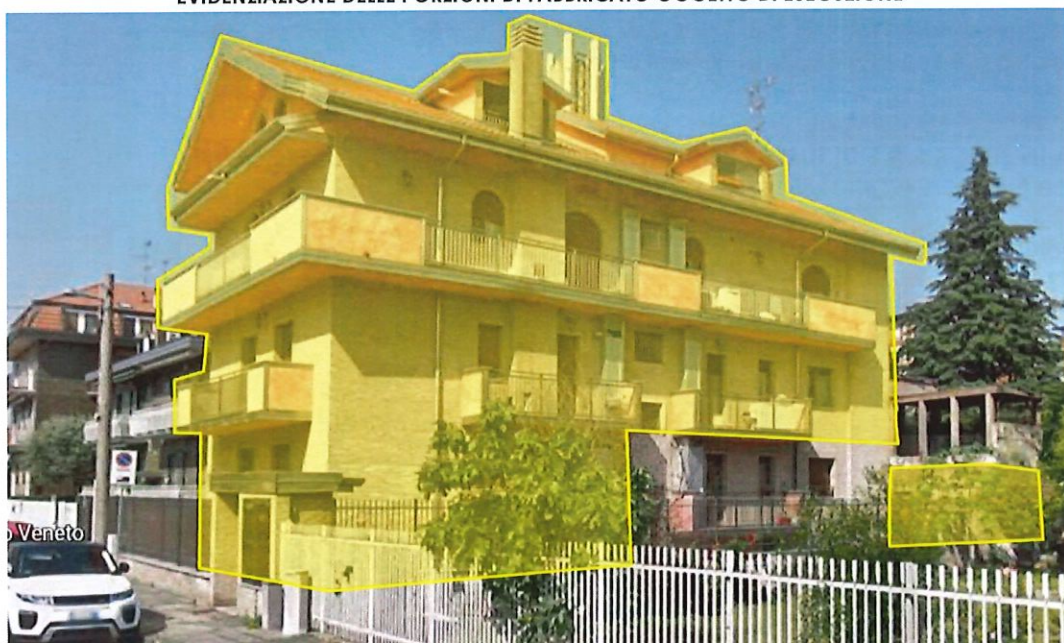
contro

**b) fabbricato**

Fabbricato costituito da n 4 piani fuori terra a destinazione residenziale ed uno seminterrato cantinato, avente un corpo scala comune ed un ascensore posto a nord-ovest ad uso esclusivo di alcune unità immobiliari



EVIDENZIAMENTO DELLE PORZIONI DI FABBRICATO OGGETTO DI ESECUZIONE





contro

### c) Descrizione delle formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 30/07/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Francesca Romana Giordano, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte)

**Per le formalità di seguito descritte si rimanda alla lettura approfondita della relazione sopra richiamata e delle note ipocatastali estratte proposte all'allegato A**

#### Iscrizioni:

- **Iscrizione:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/09/1986** ai nn. **61298/11418**  
**ultravventennale – non rinnovata**

- **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **28/05/1997** ai nn. **37880/9081**  
**ultravventennale – non rinnovata**

- **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/05/2000** ai nn. **41360/11624**  
**cancellazione totale on annotazione n 3878 del 27/04/2001**

- **Iscrizione di ipoteca volontaria 1:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **28/03/2001** ai nn. **28908/7186**  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Ventura Mario in data 23/03/2001 rep. n. 14890 (notaio in Milano)  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio **2**, mappale **158**, sub **2-3-4-5-6-7-8-9-10-701** / foglio **2**, mappale **160**, sub **1**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio **2**, mappale **158**, sub **2-3-4-5-6-7-8-9-10-701** / foglio **2**, mappale **160**, sub **1**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

#### DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

**Capitale** £ 1.500.000.000  
**Tasso interesse annuo** 6.25%  
**Interessi** £ 1.050.000.000  
**Spese** £ 450.000.000  
**Totale** £ 3.000.000.000  
**Durata** 10 anni

#### NOTE

- Gli immobili di cui al foglio **2**, mappale **158**, sub **9-8** sono stati soppressi per generare l'attuale foglio **2**, mappale **158**, sub **704**
- Gli immobili di cui al foglio **2**, mappale **158**, sub **10-701** sono stati soppressi per generare l'attuale foglio **2**, mappale **158**, sub **702**



contro

- L'immobile di cui al foglio **2**, mappale **160**, sub **1** è stato soppresso per generare l'attuale foglio **2**, mappale **158**, sub **708**

- **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **01/02/2006** ai nn. **13921/3174**

**Comunicazione n. 9631 del 23/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/03/2010.**

**Cancellazione totale eseguita in data 26/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)**

- **Iscrizione di ipoteca volontaria 2:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2010** ai nn. **15150/3370**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Ventura Mario in data 29/01/2010 rep. n. 163186/26447 (notaio in Milano)

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

**Capitale** € 800.000,00

**Tasso interesse annuo** 3%

**Interessi** € 400.000,00

**Spese** € 160.000,00

**Totale** € 1.360.000,00

**Durata** 15 anni

- **Iscrizione di ipoteca volontaria 3:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **18/03/2010** ai nn. **34351/7335**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Ventura Mario in data 12/03/2010 rep. n. 163270/26495 (notaio in Milano)

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

contro

**Capitale** € 500.000,00  
**Tasso interesse annuo** 2,95%  
**Interessi** € 250.000,00  
**Spese** € 100.000,00  
**Totale** € 850.000,00  
**Durata** 19 anni 9 mesi

• **Iscrizione di ipoteca volontaria 4:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **25/02/2014** ai nn. **15717/2316**  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. De Vivo Ciro  
in data 24/02/2014 rep. n. 21380/13624 (notaio in Milano)  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6  
(foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707** / foglio **2**, mappale **160**, sub **1**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6  
(foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707** / foglio **2**, mappale **160**, sub **1**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

**Capitale** € 1.100.000,00  
**Tasso interesse annuo** 5,3%  
**Interessi** € 550.000,00  
**Spese** € 220.000,00  
**Totale** € 1.870.000,00  
**Durata** 19 anni 9 mesi

**NOTA**

L'immobile di cui al  
foglio **2**, mappale **160**, sub **1** è stato soppresso per generare l'attuale foglio **2**, mappale **158**, sub  
**708**

**Pignoramenti:**

• **Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/07/2018** ai nn. **94614/62462**  
derivante da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del  
04/07/2018 rep. n. 21825  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6  
(foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707** / foglio **2**, mappale **160**, sub **1**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6  
(foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707** / foglio **2**, mappale **160**, sub **1**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1



contro

**NOTA**

L'immobile di cui al foglio 2, mappale 160, sub 1 è stato soppresso per generare l'attuale foglio 2, mappale 158, sub 708

**Altre Trascrizioni:**

• **Trascrizione di concessione di tombinatura:**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 12/06/1973 ai nn. 33011/28438 derivante da scrittura privata in autentica del 18/05/1973 a firma del Dott. Marco Orombelli (notaio in Milano) - rep. n. 27042

Parti:

CONCEDENTE  
- CONCESSIONARIO

contro

**d) Pratiche edilizie**

Si riportano di seguito ed in ordine cronologico i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso il comune di Cesano Boscone

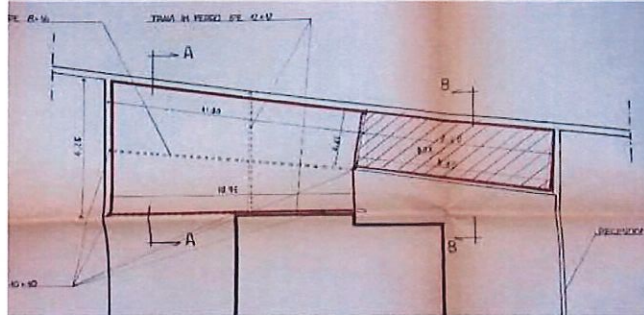
- 12/03/1971 domanda per ottenimento permesso all'esecuzione di lavori edili - n **35/71** – pg **2998** - realizzazione recinzione
- 24/04/1971 Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili - n **35/71** - realizzazione recinzione
- 17/11/1971 Istanza – denuncia di opere edili n **160/71** -pg n **12448**  
Palazzina ad uso civile abitazione con magazzino – PT/P1
- 01/03/1972 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n **160/71** – pg n **1700**  
riferito a PT/P1
- 12/04/1972 istanza per esecuzione di lavori edili- n **33/72** – pg n **3970**  
Variante interna al PT al progetto 160/71
- 24/05/1972 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n **33/72** – pg n **3970**  
Variante interna al PT al progetto 160/71
- 22/08/1973 istanza per esecuzione di lavori edili – pg n **6466**  
riferito a PT/P1/sottotetto non abitabile
- 10/10/1973 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n **47/73** – pg n **6466**  
riferito a PT/P1/sottotetto non abitabile
- 04/02/1974 domanda per ottenimento permesso di abitabilità – pg n **836**  
Pratiche **160/71 33/72 47/73**
- 05/04/1976 domanda per ottenimento permesso all'esecuzione di lavori edili - n **34/76** – pg **1566** - realizzazione cancelletto pedonale
- 02/09/1976 Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili - n **34/76** - realizzazione recinzione
- 24/06/1976 Dichiarazione di abitabilità n **160/71** – riferita a PT/P1
- 23/07/1982 domanda per ottenimento concessione all'esecuzione di lavori edili - n **83/82**  
pg n **6110** - variante interna per parziale modifica di destinazione d'uso da box ad abitazione
- 09/02/1983 Concessione edilizia - n **83/82** – pg **6110** - variante interna per parziale modifica di destinazione d'uso da box ad abitazione
- 28/06/1984 domanda per ottenimento concessione all'esecuzione di lavori edili - n **92/84**  
– pg **7807** – variante alla pratica 83/82 - variante interna per parziale modifica di destinazione d'uso da box ad abitazione e formazione di cantina - riferito a PS1/PT-PR (P1 e sottotetto non abitabile)
- 05/11/1985 Istanza Condono - n **16/85** – pg **10972** – deposito e box
- 20/06/1986 Richiesta permesso di abitabilità n **7049** – riferita al piano terreno
- 05/11/1986 Dichiarazione di abitabilità n **75/88** – riferita al piano terreno
- 15/07/1988 Richiesta di Concessione edilizia - n **75/88** – pg **8686** – modifiche interne e di



contro

facciata riferito a PS1/PR/P1 (sottotetto non abitabile al P2)

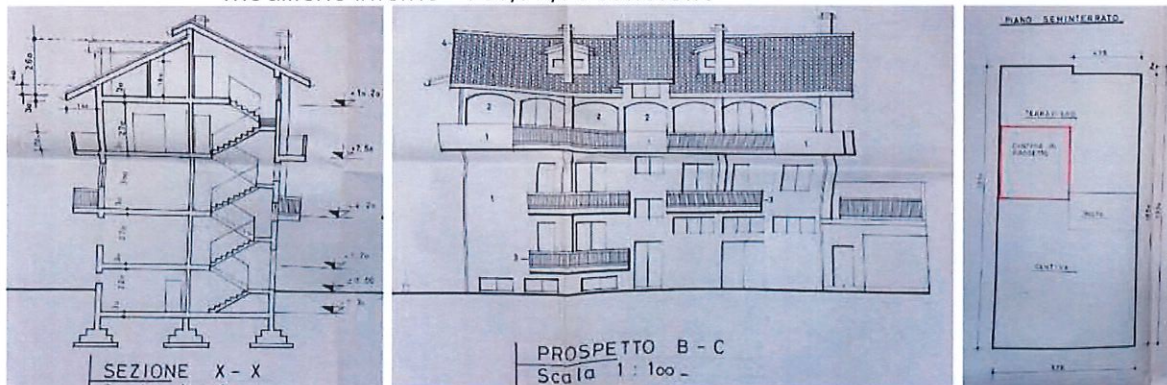
- 11/01/1989 Autorizzazione a Richiesta di Concessione edilizia - n **75/88** – pg **11094**
- 21/03/1991 Concessione edilizia in sanatoria - n **16/85** – pg **4033** – deposito e box



- 17/01/2000 Istanza per Concessione edilizia - n **4/2000** - pg n **632**- realizzazione di sopralzo e modifiche interne – PS1/P2/P3 sottotetto

<p>Generale Scala 1/200 -</p> <p>- TOTALE VOLUME (a+b+c) = Mc. 1661.36</p> <p>- VERIFICA : Mc. 1661.36 &lt; Mc. 1667.89</p> <p>- PARCHEGGI RICHIESTI (Prima verifica) : S.L.P. x 1/6 : Mq. 644,11 x 1/6 = Mq. 108,32</p> <p>- PARCHEGGI RICHIESTI (Seconda verifica) : 1/20 del volume fabbricato, per parti costruite prima del 1989; 1/10 del volume fabbricato, per parti costruite dopo il 1989.</p> <p>PARCHEGGI ESISTENTI, su volumi esistenti in base all'epoca di costruzione, e su volume in Progetto :</p> <p>- Abitazione Piano Terreno ( 1984 ) : Mc. 301,32 x 1/20 = Mq. 15,07</p> <p>- Laboratorio ( 1994 ) : Mc. 46,10 x 1/10 = Mq. 4,61</p> <p>- Magazzino ( 1986 ) : Mc. 196,22 x 1/20 = Mq. 9,81</p> <p>- Bagno ( 1986 ) :</p>	<p>Mc. 12,77 x 1/20 = Mq. 0,64</p> <p>- Abitazione Piano Primo ( 1974 ) : Mc. 663,14 x 1/20 = Mq. 27,66</p> <p>- Abitazione Piano Secondo in Progetto ( SOPRALZO ) : Mc. 641,80 x 1/10 = Mq. 64,18</p> <p>- TOTALE PARCHEGGI MINIMO RICHIESTI = Mq. 111,97</p> <p>- PARCHEGGI esistenti :</p> <p>a) Box : (476x486)+(220x80)+(436x16) +(476x800) = Mq. 63,46</p> <p>b) Box esterno = Mq. 22,79</p> <p>c) Posti auto esterni sooperti (260x1000) = Mq. 26,00</p> <p>- TOTALE PARCHEGGI = Mq. 112,24</p> <p>- VERIFICA : Mq. 112,24 &gt; Mq. 108,82 ( prima verifica ) Mq. 112,24 &gt; Mq. 111,97 ( seconda verifica )</p> <p>- SUPERFICIE FILTRANTE : (376x170)+(330x1860)+</p>	<p>EDIFICIO</p> <p>STRA. CAVALLERI DI VITTORIO VENETO</p> <p>PLANIMETRIA GENERALE Scala 1/100</p>
--	--	---

- 29/03/2000 Concessione edilizia - n **4/2000** - pg n **4441** - realizzazione di sopralzo e modifiche interne – PS1/P2/P3 sottotetto

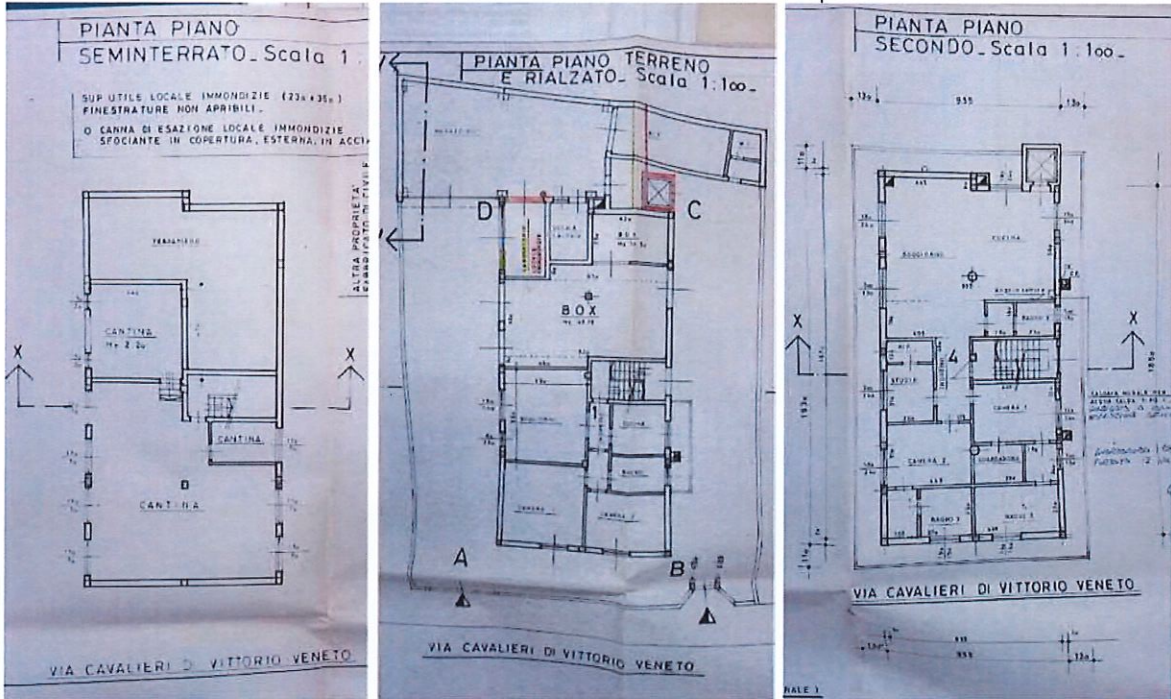


- 12/06/2001 Istanza per Variante alla C.E. 4/2000 - n **76/01** - pg n **7757**

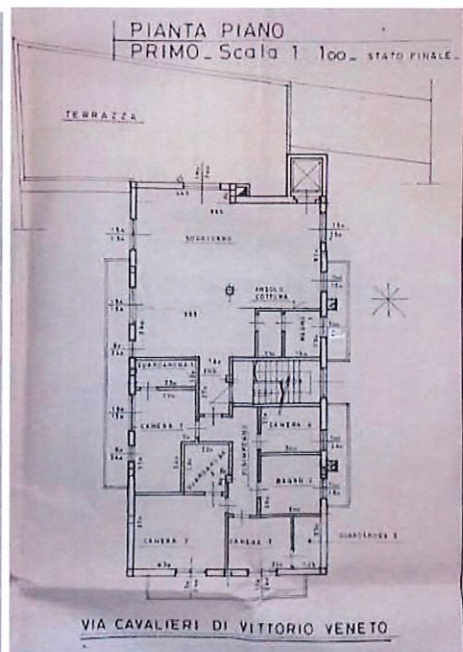
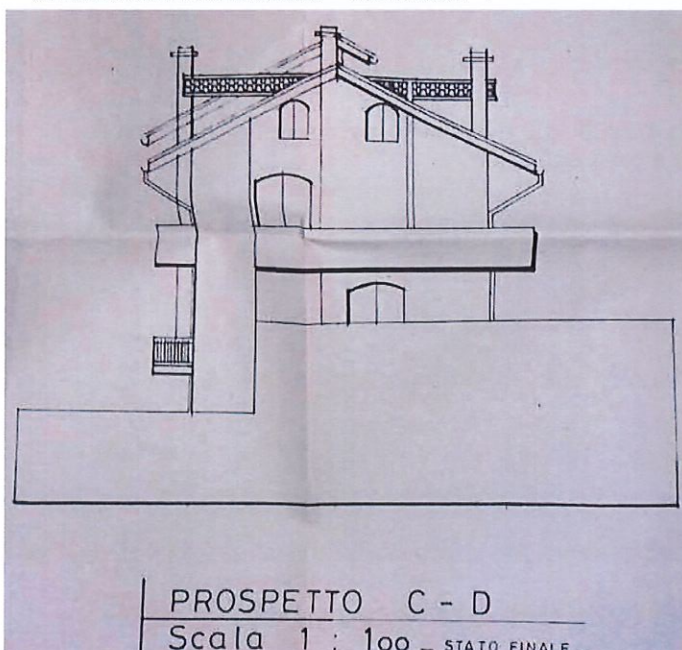


contro

- 01/10/2001 Concessione edilizia - n **76/2001** - pg n **12736** - variante alla pratica n 4/2000 - realizzazione di vano ascensore e aumento di superficie non residenziale



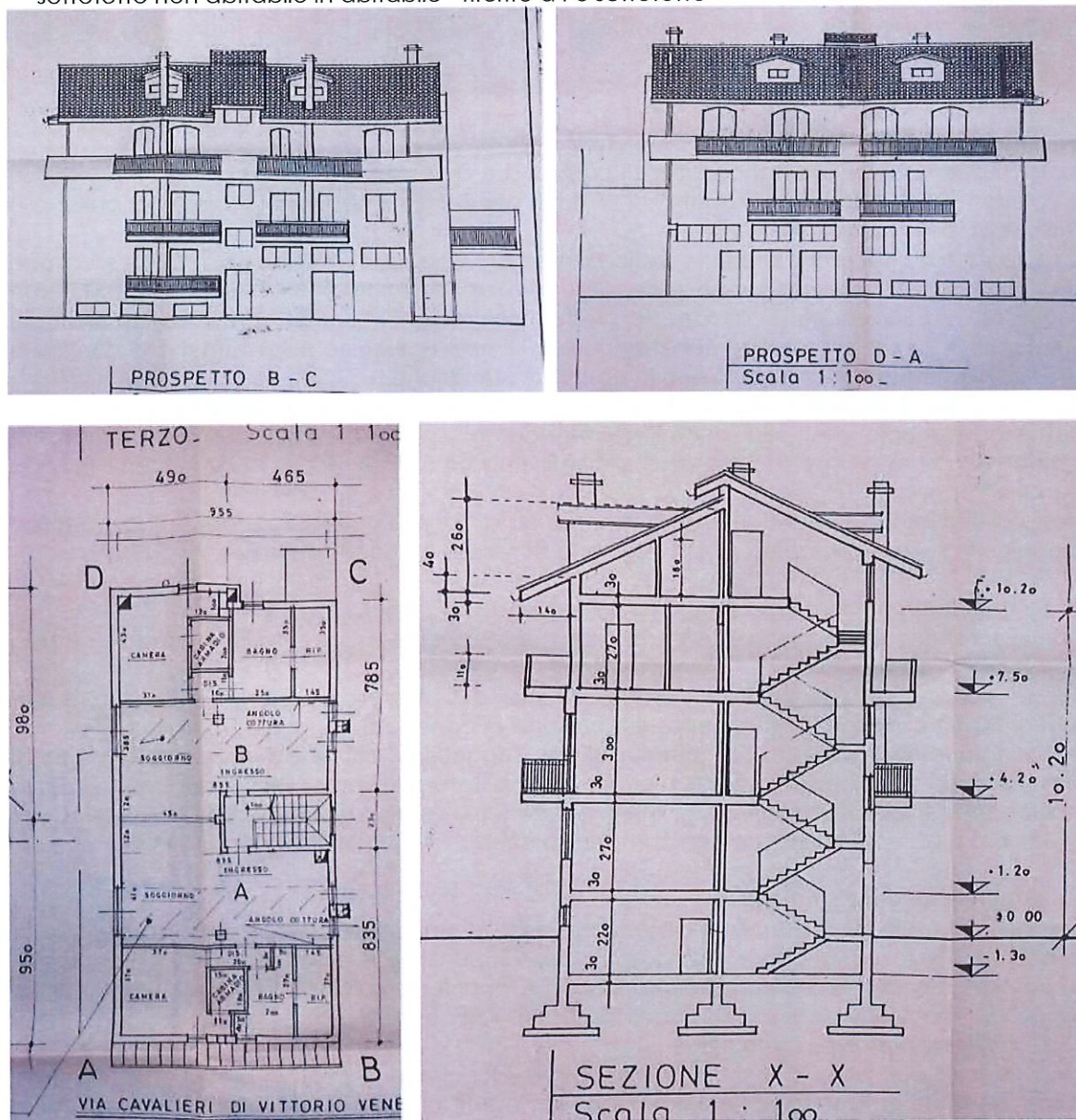
- 10/12/2004 Istanza per ottenimento permesso di costruire in sanatoria - n **53/04** - pg n **13984** - cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in abitabile - riferito a P3 sottotetto
- 16/09/2005 integrazione Istanza per ottenimento permesso di costruire in sanatoria - n **53/04** - pg n **10712** - cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in abitabile - riferito a P3 sottotetto
- 19/10/2005 DIA in sanatoria - art 37 - n **132/2005** - pg n **12111** - unione 2 alloggi al P1 in unica unità immobiliare - riferita al P1





contro

- 18/09/2006 Permisso di costruire in sanatoria - n **53/04** - cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in abitabile - riferito a P3 sottotetto



### e) Descrizione del processo di determinazione del valore degli immobili

Si esplicitano di seguito il criterio di stima e la procedura analitica applicati ad ogni unità immobiliare del compendio pignorato. La descrizione fornita verrà ripresa sinteticamente al paragrafo '8' dedicato per ogni lotto stimato

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 si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).



contro

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.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito esplicitati:

### **1. Segmentazione del mercato**

Per far sì che i dati che vengono utilizzati come base di calcolo siano adeguati per effettuare la valutazione dell'immobile oggetto di stima è necessario che gli stessi appartengano allo stesso segmento di mercato.

E' necessario quindi effettuare una analisi di mercato che permetta di capire dove si colloca l'immobile oggetto di stima per poi procedere analizzando i dati di interesse da tale segmento di mercato. A titolo esemplificativo se l'oggetto di stima è un appartamento in centro di medie dimensioni, sarà necessario che per effettuare la stima si ricerchino degli immobili di confronto (di seguito **comparabili**) che abbiano le stesse caratteristiche.

Serviranno quindi degli appartamenti mentre non andranno bene immobili di tipologia diversa (come ad esempio ville); serviranno immobili con ubicazione centrale, non andranno bene immobili di natura diversa (ad esempio uffici e/o negozi) o di dimensioni molto diverse (troppo grandi o troppo piccoli), ecc.

Il fatto di segmentare correttamente il mercato garantisce di considerare dei dati di partenza che siano il più possibile adeguati a svolgere la stima dell'immobile da valutare.

### **2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive**

Tutte le **caratteristiche oggettive** vanno rilevate correttamente eseguendo un corretto e attento sopralluogo nell'immobile.

Queste caratteristiche, come ad esempio i mq o il numero di servizi, sono facilmente confrontabili tra immobili diversi per essere tradotte e formalizzate numericamente.

Per quanto attiene invece alle **caratteristiche soggettive**, come ad esempio il grado di manutenzione, è necessario, dopo aver rilevato lo stato dell'immobile, formalizzare le stesse traducendole in elementi numerici al fine di permettere l'assegnazione ad ogni caratteristica di un numero e ad ogni differenza una compensazione.

### **3. Misurazione delle superfici**

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

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

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la SEL (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:



contro

- **computo delle superfici**
  - 100% delle superfici calpestabili;
  - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
  - 100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
  - 25% dei balconi e terrazze scoperti;
  - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
  - 35% dei patii e porticati;
  - 60% delle verande;
  - 15% dei giardini di appartamento;
  - 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25% qualora non comunicanti

#### **4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative**

Una volta individuate e calcolate le superfici, è necessario assegnare all'immobile oggetto di stima, così come ai comparabili, tutte le altre caratteristiche qualitative e quantitative che permetteranno di effettuare un confronto completo tra gli immobili portando al valore finale di stima senza tralasciare alcun aspetto.

In particolare andranno inseriti i dati relativi al numero e alle caratteristiche di manutenzione degli impianti come i servizi, l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, dell'aria condizionata e di qualsiasi altro dato relativo agli immobili.

Andranno inoltre quantificate e caratterizzate tramite una discretizzazione matematica anche le altre caratteristiche come la panoramicità, la prospicienza, l'esposizione, eccetera in modo da caratterizzare il più possibile ogni immobile.

#### **5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)**

Dopo aver caratterizzato sia l'immobile oggetto di stima che i comparabili, si arriva alla fase di calcolo vera e propria.

Viene creata una **tabella dei dati** nella quale vengono inserite le caratteristiche degli immobili di confronto (incluso il prezzo di vendita) e dell'immobile oggetto di stima (che ovviamente in questa fase non ha ancora un valore).

A questo punto viene creata una seconda tabella, detta **tabella dei prezzi marginali**, nella quale vengono riportati tutti i valori delle caratteristiche degli immobili per poter poi effettuare le dovute compensazioni tra il valore di vendita dei comparabili e quello che avrebbero potuto essere il valore di vendita di un immobile avente le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

In tale fase viene calcolato il prezzo delle caratteristiche come la data, il valore della superficie principale (calcolata come prezzo di vendita degli immobili diviso per la loro superficie commerciale e del quale viene scelto in via cautelativa sempre il minore), il prezzo delle superfici secondarie, il valore degli impianti considerata anche la loro vita utile e la loro vetustà, le eventuali compensazioni dovute a differenti stati di manutenzione e/o a diverse condizioni di altre caratteristiche come ad esempio l'esposizione, la panoramicità, ecc. Calcolati i prezzi marginali si arriva alla fase di calcolo del valore vera e propria.



contro

Considerando caratteristica per caratteristica, viene valutata la differenza tra il comparabile e l'immobile oggetto di stima e tale differenza (che può essere positiva o negativa), moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica, genera un valore che va aggiunto o sottratto al prezzo di vendita del comparabile. Questa operazione viene fatta per tutti i comparabili e si crea così la **tabella di valutazione** che porta ad avere il valore che gli immobili comparabili avrebbero avuto se avessero avuto le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Con una **media ponderata tra i valori** così ottenuti, trovo il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

A questo punto è necessario effettuare qualche valutazione sui risultati ottenuti per rendersi conto della bontà della stima effettuata.

Innanzitutto va valutata la **divergenza percentuale** presente tra i vari valori ottenuti. Tale valore viene calcolato dividendo il valore della differenza tra il valore massimo e il valore minimo ottenuto dopo le varie compensazioni per il valore minimo ottenuto.

Una divergenza troppo elevata (diciamo superiore al 5-10%) porterebbe a dedurre che i comparabili utilizzati per la stima non siano tra loro simili e che quindi gli stessi potrebbero anche far parte di segmenti di mercato differenti o che comunque non siano adeguati.

In questo caso sarà necessario cercare immobili di confronto più adeguati.

Il secondo parametro da valutare è lo **scostamento del valore al mq** dell'immobile (calcolato in maniera monoparametrica dividendo il valore ottenuto per la superficie commerciale) rispetto al valore della superficie principale dei comparabili.

Anche un valore troppo elevato di questo parametro (diciamo oltre il 10-15%) farebbe dedurre di aver utilizzato immobili di un segmento non adeguato alla valutazione del valore dell'immobile oggetto di stima e occorrerà cercare immobili di confronto più adeguati.

Se tutti i parametri restano invece in limiti contenuti, è possibile ritenere il risultato della stima soddisfacente e concludere la valutazione.

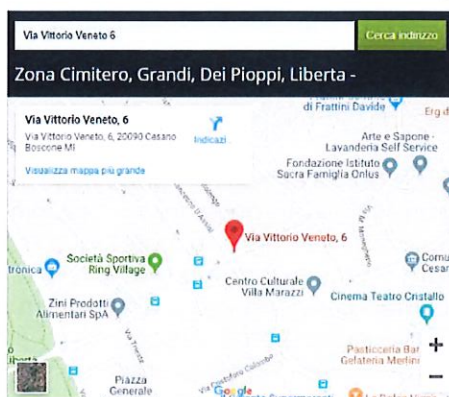
## f) Fonti delle informazioni per la determinazione del prezzo medio unitario di mercato

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2019
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2019
- Atti di compravendita stipulati negli ultimi due anni per immobili afferenti alla stessa zona e della medesima categoria catastale

### Cesano Boscone - MI



ABITAZIONI CIVILI		In buono stato	Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore	
1.561 €/mq	1.726 €/mq	1.892 €/mq	Valutometro	

VILLE E VILLINI		In buono stato	Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore	
1.703 €/mq	1.892 €/mq	2.081 €/mq	Valutometro	

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		In buono stato	Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore	
1.372 €/mq	1.537 €/mq	1.703 €/mq	Valutometro	




contro

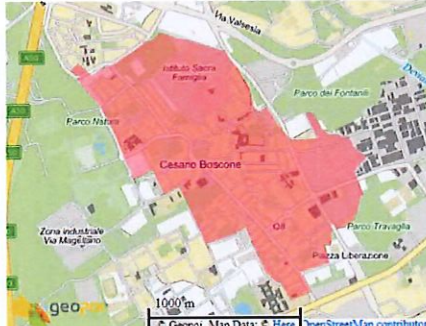
**agenzia entrate** delle Finanze  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**  
Provincia: MILANO  
Comune: CESANO BOSCONI  
Fascia/zona: Centrale/PASUBIO, ISONZO, REPUBBLICA, SAURO  
Codice zona: B1  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2000	L	5,4	6,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2600	L	7	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2100	L	6	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	1700	L	4,5	5,8	L
Box	Normale	1000	1350	L	4,5	6,3	L
Ville e Villini	Ottimo	2200	2650	L	7,4	9	L
Ville e Villini	Normale	1900	2200	L	6	7,4	L



In riferimento all'analisi/verifica dei VALORI DI MERCATO attribuibili alle unità immobiliari oggetto di esecuzione si è proceduto analizzando e rappresentando i seguenti elementi significativi:

- **PREZZO MEDIO UNITARIO** indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona
- **Prezzi effettivamente praticati sul mercato nei mesi appena precedenti al presente rapporto di valutazione per IMMOBILI COMPARABILI** compravenduti nello stesso arco temporale, con analoga destinazione d'uso ed ubicati nella stessa zona.
- **PREZZO MEDIO UNITARIO effettivamente praticato sul mercato nel medesimo periodo per IMMOBILI COMPARABILI.** Il dato è stato determinato attraverso il rapporto tra i valori di vendita degli immobili comparabili recuperati negli atti notarili relativi reperibili presso la Conservatoria dei RR.II, e la superficie commerciale riportata in visura storica catastale

Degli **immobili comparabili utilizzati per confronto** dei prezzi di compravendita si riportano in successione alla tabella di analisi i dati catastali, la localizzazione rispetto agli immobili oggetto di stima, l'immagine del fabbricato, i dati dell'atto di compravendita, il complessivo prezzo pattuito nella compravendita, la superficie catastale, **il prezzo medio unitario di compravendita applicato.**

CORPO	UBICAZIONE data edificazione	DATA VENDITA DATI ATTO COMPR	OGGETTO DESTINAZIONE	CAT	FOG	MAP	SUB	LIVEL	SUPER SEL	RAPPORT MERCANT	SUPER COMM TOTALE	IMPORTO IN ATTO	PREZZO MEDIO UNITARIO
1	VIA MONTE NERO 11	11/09/2018	ABITAZIONE	A/3	6	706	20	1/S1	102,00	1,00	102,00		
	2007/2017	46088 / 7995	BOX	C/6	6	785	16	S1	34,00	0,50	17,00		
		Dott. Milone (San Giuliano M.se) trascr 116239/76197 del 14/09/2018									119,00	310.000,00 €	2.605,04
2	VIA MONTE NERO 11	24/09/2019	ABITAZIONE	A/3	6	706	28	2/S1	72,00	1,00	72,00	205.000,00 €	2.847,22
	2007/2017	48095 / 8604											
		Dott. Milone (San Giuliano Milanese) trascr 122707/79816 del 03/10/2019											
3	VIA REDIPUGLIA 16	07/10/2019	ABITAZIONE	A/3	2	102	503	T/1/S1	103,00	1,00	103,00	190.000,00 €	1.844,66
	1967/1990	57176 / 22654											
		Dott. Milone (San Giuliano M.se) trascr 131012/85523 del 22/10/2019											
MEDIA TRA IL PREZZO MINIMO E MASSIMO											175,00	395.000,00 €	2.257,14



contro

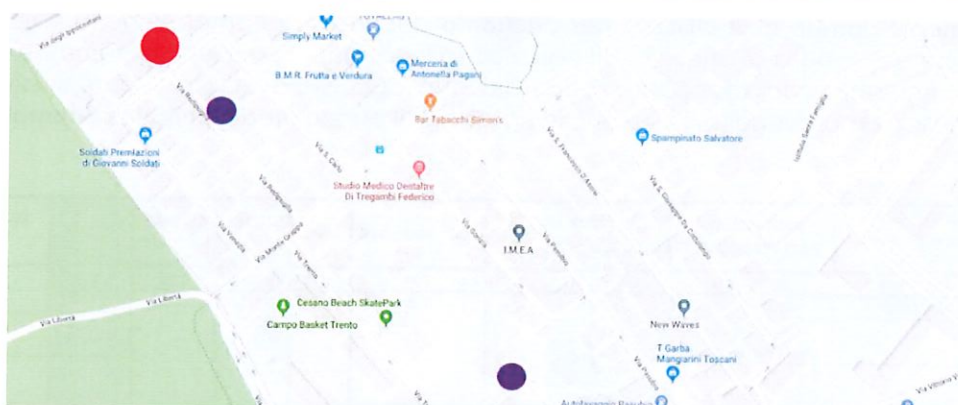
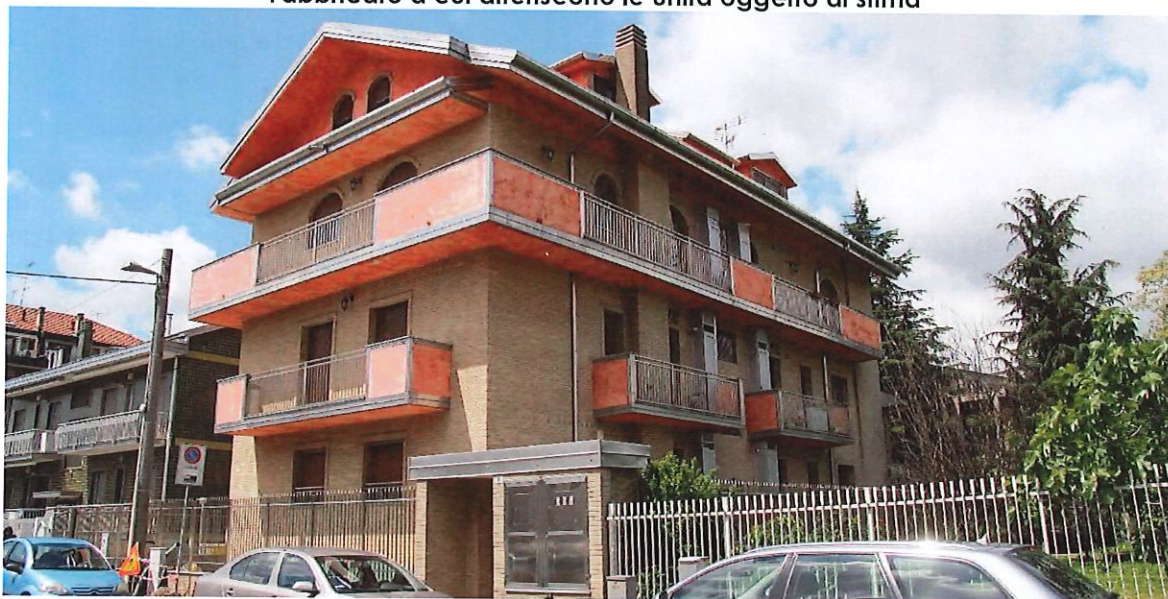
Immobili di via Monte Nero 11



Immobile di via Redipuglia 16



Fabbricato a cui afferiscono le unità oggetto di stima



Come evincibile dall'analisi appena sopra richiamata il prezzo medi unitario di mercato praticato tra unità residenziali risalenti alla medesima data di costruzione del fabbricato di interesse, recentemente ristrutturate e quelle invece di nuova costruzione si attesta intorno al valore di  
**€/mq 2.260,00**

**Tale valore, da ritenersi medio, subisce variazioni in eccesso o in difetto a seconda dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento presa in esame a seconda del lotto analizzato per diversi fattori intrinseci quali ad esempio la superficie, il livello di piano, la dotazione impiantistica, la disponibilità o meno dell'impianto ascensore, lo stato manutentivo ed il numero di servizi igienici presenti**



**Beni immobili siti in Cesano Boscone  
Via Cavalieri di Vittorio Veneto 6  
LOTTO N° 003 – SUB 705**

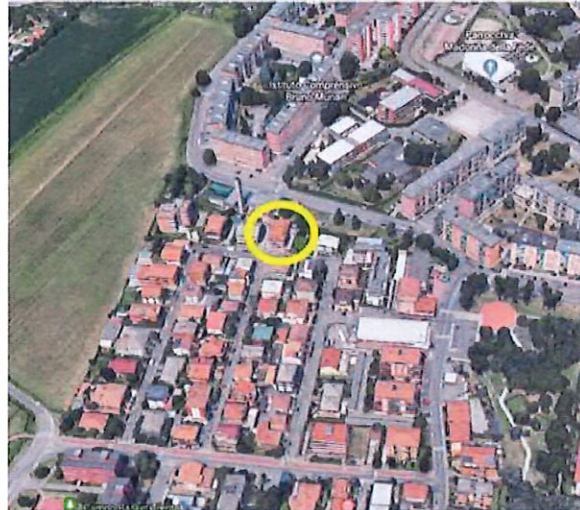
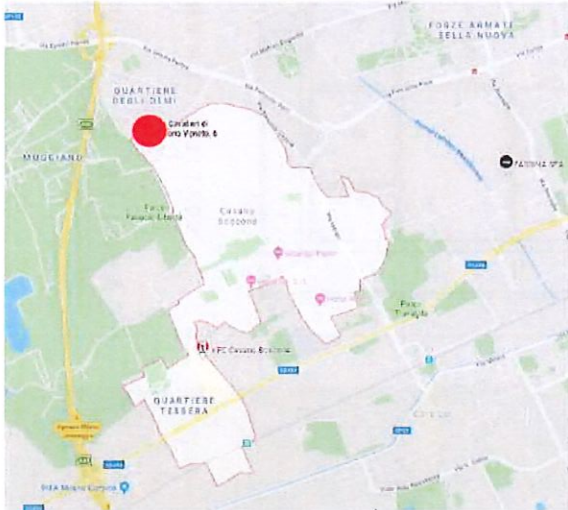
**CORPO A**

**Appartamento al P2**

**foglio 2**

**mappale 158**

**sub 705**



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

**CORPO A**

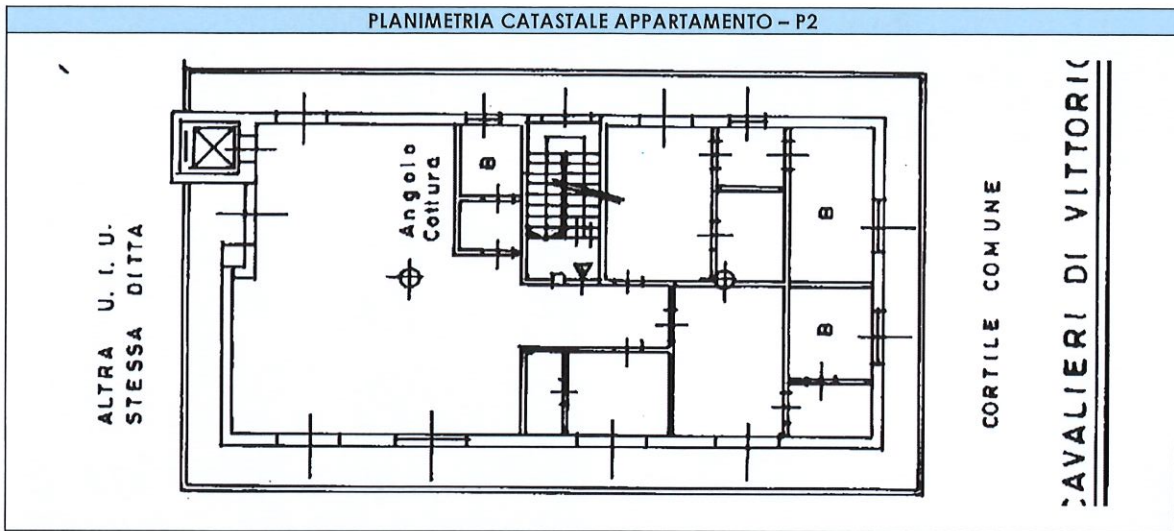
Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Cesano Boscone (MI), via Cavalieri di Vittorio Veneto 6

Appartamento **[A/3]** posto al P2, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 4 locali con cucina a vista, 3 disimpegni, 2 cabine armadio, 3 bagni, 1 balcone perimetrale e ascensore con ingresso diretto nel locale soggiorno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **178** – altezza netta interna: 2.70 m  
Il balcone perimetrale sviluppa una superficie lorda di circa mq **75**



contro





contro





contro

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto, 6 – P2
- **intestatari**
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. 2; Mapp. n 158; Sub. 705
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 10; Superficie catastale totale: 186 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 173 mq; rendita € 1.110,38; posto al P2
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - variazione nel classamento del 22/09/2006 protocollo n. mi0558226 in atti dal 22/09/2006 variazione di classamento (n. 60522.1/2006)
  - unità afferenti edificate in sopraelevazione del 22/09/2005 protocollo n. mi0632756 in atti dal 22/09/2005 unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 7585.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento P2, da nord in senso orario:**  
a.u.i. e corpo sala, pianerottolo comune e cortile comune, cortile comune su 2 lati
- **immobili soppressi, originari del precedente:**
  - nessuno

**NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

**Consistenza rilevata in sede di sopralluoghi effettuati nelle date 09/05/2019 e 18/11/2019**

Appartamento [A/3] posto al P2, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 4 locali con cucina a vista, 3 disimpegno, 2 cabine armadio, 3 bagni, 1 balcone perimetrale ascensore con ingresso diretto nel locale soggiorno e terrazzo in adiacenza alla facciata di nord-ovest

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **178** – altezza netta interna: 2.70 m

Il balcone perimetrale sviluppa una superficie lorda di circa mq **75**

Il terrazzo verso nord-ovest sviluppa una superficie lorda di circa mq **43**

**NOTA SULLA CORRISPONDENZA TRA DOCUMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE DEL BENE RIPORTATA NELL'ATTO DI PROVENIENZA IN CAPO AL DEBITORE**

- Nessuna, l'atto di compravendita risulta riferito ad appezzamento di terreno sul quale verrà successivamente edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

<b>Caratteristiche zona:</b>	Semicentrale a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti.
<b>Caratteristiche zone limitrofe</b>	Residenziale di media/alta densità Residenziale di media/alta densità con destinazione mista a commerciale.
<b>Servizi offerti dalla zona</b>	asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



**Collegamenti pubblici (Km):** Svincolo A50 tangenziale ovest (2 km) – Tangenziale ovest A50 (0,5 km) – stazione ferroviaria Cesano Boscone (2 km)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento dei sopralluoghi effettuati nelle date 09/05/2019 e 18/11/2019 l'immobile risultava occupato dai familiari dell'esecutato.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegati 3A-3B) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio, con richiesta di:

a) di verificare l'esistenza di **CONTRATTI DI LOCAZIONE** registrati con i seguenti riferimenti:

1) periodo di indagine dal 16/06/2006 al 16/07/2018

2) proprietari nel periodo di indagine

o

3) Immobile su quale limitare la ricerca:

**UNITA' IMMOBILIARI SITE IN CESANO BOSCONO –**

**VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO 6**

FOGLIO 2

MAPPALE 158

SUBALTERNI 702- 704- 705 -706-707-708

b) di estrarre COPIA SEMPLICE dei contratti di locazione ad oggi ancora in essere e di ricevere in ogni caso riscontro scritto anche in merito a, per contratti risalenti al periodo di indagine indicato:

1) contratti risolti/non rinnovati

2) assenza di contratti

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato aventi come dante causa i soggetti indicati per l'immobile oggetto di stima  
**L'immobile risulta nella piena disponibilità della procedura**

### 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'assegnazione casa coniugale:** nessuna

4.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno

4.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** cfr paragrafo 3

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 30/07/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Francesca Romana Giordano, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte)

Per le formalità di seguito descritte si rimanda alla lettura approfondita della relazione sopra richiamata, delle note ipocatastali estratte proposte all'allegato A e dell'elencazione dettagliata in premessa al punto 'c' del presente rapporto di valutazione

##### 4.2.1 Iscrizioni:

###### • Iscrizione:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 16/09/1986 ai nn. 61298/11418

**ultravventennale – non rinnovata**

###### • Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 28/05/1997 ai nn. 37880/9081

contro

**ultravventennale – non rinnovata**

• **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/05/2000** ai nn. **41360/11624**

**cancellazione totale on annotazione n 3878 del 27/04/2001**

• **Iscrizione di ipoteca volontaria 1:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **28/03/2001** ai nn. **28908/7186**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Ventura Mario in data 23/03/2001 rep. n. 14890 (notaio in Milano)

**a favore di**

• **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **01/02/2006** ai nn. **13921/3174**

**Comunicazione n. 9631 del 23/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/03/2010.**

**Cancellazione totale eseguita in data 26/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)**

• **Iscrizione di ipoteca volontaria 2:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2010** ai nn. **15150/3370**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Ventura Mario in data 29/01/2010 rep. n. 163186/26447 (notaio in Milano)

**a favore di**

• **Iscrizione di ipoteca volontaria 3:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **18/03/2010** ai nn. **34351/7335**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Ventura Mario in data 12/03/2010 rep. n. 163270/26495 (notaio in Milano)

**a favore di**

• **Iscrizione di ipoteca volontaria 4:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **25/02/2014** ai nn. **15717/2316**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. De Vivo Ciro in data 24/02/2014 rep. n. 21380/13624 (notaio in Milano)

**a favore di**

#### **4.2.2 Pignoramenti:**

• **Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/07/2018** ai nn. **94614/62462**

derivante da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del 04/07/2018 rep. n. 21825

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707** / foglio **2**, mappale **160**, sub **1**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto 6 (foglio **2**, mappale **158**, sub **702-704-705-706-707** / foglio **2**, mappale **160**, sub **1**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**NOTA**

L'immobile di cui al

foglio **2**, mappale **160**, sub **1** è stato soppresso per generare l'attuale foglio **2**, mappale **158**, sub **708**



**4.2.3 Altre trascrizioni:****• Trascrizione di concessione di tombinatura:**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **12/06/1973** ai nn. **33011/28438** derivante da scrittura privata in autentica del 18/05/1973 a firma del Dott. Marco Orombelli (notaio in Milano) - rep. n. 27042

Parti:

- CONCEDENTE  
- CONCESSIONARIO

**• Trascrizione di destinazione a pertinenza:**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/06/1994** ai nn. **55621/33989** derivante da atto di destinazione a pertinenza in autentica del 21/04/1994 a firma del Dott. Giovan Giuseppe Cortese (notaio in Milano) - rep. n. 69884

Nell'atto citato e riproposto integralmente all'allegato A1 viene **vincolata una porzione del box** di cui al mappale 160 sub 1 (attuale mappale 158 sub 708 – **oggetto di esecuzione – segnalata in atto con colore rosa**), destinata a servizi igienici, ad altra unità immobiliare di cui al mappale 158 sub 4 (**non oggetto di esecuzione – segnalata in atto con colore giallo**) per la trasformazione della stessa da autorimessa a laboratorio -  **cfr allegato A1**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:****verificata, difforme**

Per la realizzazione dell'unità immobiliare di cui al sub 705 al P2 in data **17/01/2000** è stata presentata istanza per Concessione edilizia - n **4/2000** - pg n **632** – per realizzazione di sopralzo e modifiche interne (PS1/P2/P3 sottotetto) - con conseguente verifica dei parametri urbanistici in riferimento alla **Legge 24 marzo 1989, n. 122 – Tognoli - Disposizioni in materia di parcheggi.**

Per quanto dettagliato sia in premessa al punto 'c' che precede e al **paragrafo 4.3** della trattazione del **lotto 6 - sub 708** che segue – la verifica predetta non risulta più garantita alla data odierna, **in base agli elementi verificabili in quanto oggetto di esecuzione**, per le ragioni di seguito esposte:

- riduzione della superficie destinata a parcheggio per il sub 708 a causa dello spostamento del tavolato perimetrale posto a nord-ovest a separazione da altra unità immobiliare non oggetto dell'esecuzione
- effettiva impossibilità di utilizzare il vano destinato ad autorimessa per la mancanza di accesso dedicato ad autovetture

**Si precisa che nelle pratiche edilizie messe a disposizione dal comune di Cesano Boscone e visionate dalla scrivente non è stata riscontrata la richiesta di costituzione di vincolo di pertinenzialità tra l'unità oggetto di stima identificata al sub 705 ed altre unità specifiche destinate a box o posto auto**

**Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:****verificata, difforme**

Nelle pratiche edilizie visionate non risulta dichiarato il terrazzo posto in adiacenza alla facciata nord-ovest. L'opera descritto risulta in ogni caso sanabile essendo la superficie coperta occupata di fatto già dichiarata per la presenza del sottostante terrazzo al P1 afferente al sub 704

**Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:****verificata, difforme**

Nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. non risulta rappresentato il terrazzo posto in adiacenza alla facciata nord-ovest.

Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

**Legenda**

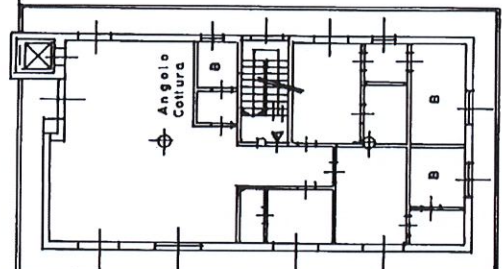
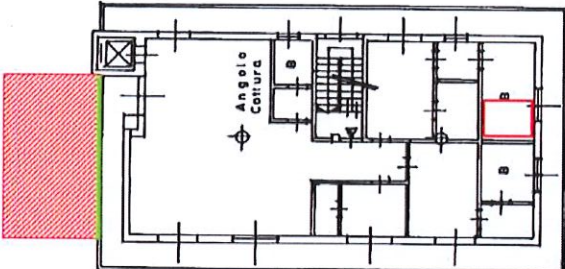
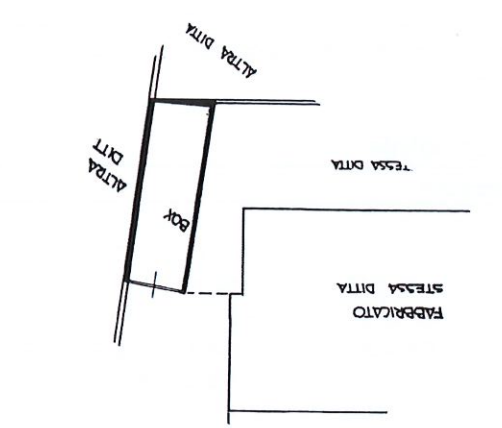
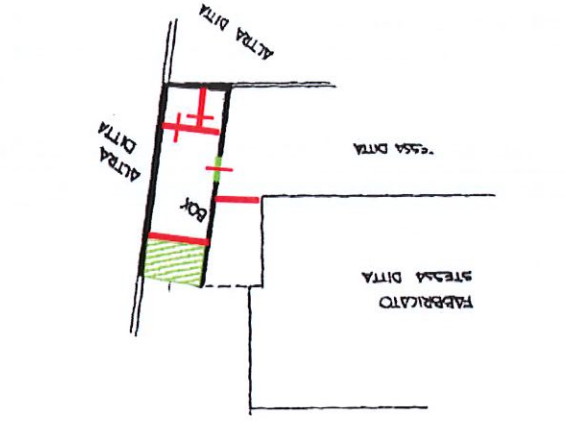
Porzioni realizzate in difformità



Porzioni eliminate in difformità



contro

<b>PLANIMETRIA CATASTALE</b> depositata presso il N.C.E.U. sub 705	<b>STATO DEI LUOGHI RILEVATO</b> - sub 705
	
<b>PLANIMETRIA CATASTALE</b> depositata presso il N.C.E.U. sub 708 – LOTTO 6	<b>STATO DEI LUOGHI RILEVATO</b> sub 708 – LOTTO 6
	

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili urbanistico-edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 10.000,00 ed un massimo di € 16.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 13.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche per eventuali sanatorie condominiali. **Salvo diverse determinazioni dei tecnici specialisti competenti.**

**Nb.**

**Il futuro acquirente dell'immobile oggetto di stima dovrà necessariamente acquisire il consenso del proprietario dell'unità sottostante per la presentazione di istanza di sanatoria che dovrebbe avere per oggetto il terrazzo le cui strutture poggiano su quello della proprietà sottostante**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Altre informazioni per l'acquirente:

Presso il compendio di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di stima non risulta costituito un condominio e non risulta la presenza di un'amministrazione condominiale.

### Attestato di Prestazione Energetica:

Non rinvenuta.

### Documentazione in materia di installazione impianti:

Non rinvenuta.

**Secondo quanto riferito dalla proprietà, presente al sopralluogo effettuato in data 09/05/2019, gli impianti elettrico e di riscaldamento risultano essere in comune con altre unità immobiliare situata al P3, sempre oggetto della presente procedura esecutiva, vale a dire i subalterni 706 e 707.**



contro

**Inoltre, dalla sola analisi visiva dello stato dei luoghi e senza l'ausilio di strumentazione e tecnici specialisti impiantisti, non risulta chiara la distribuzione dei canali di scarico e di esalazione in copertura.**

**Sembrebbe inoltre che il comignolo dedicato alle caldaie poste sul lato nord-est del fabbricato sia situato nelle immediate vicinanze della finestra ricavata dell'abbaino posto a nord-est ed afferente all'appartamento mansardato identificato con il subalterno 706**



Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario ad una revisione specialistica impiantistica e ad eventuali modifiche da apportare agli impianti elettrico e di riscaldamento, comprensivo anche di interventi su parti comuni, tra un minimo di € 5.000,00 ed un massimo di € 7.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 6.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche per eventuali sanatorie condominiali. **Salvo diverse determinazioni dei tecnici specialisti competenti.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 30/07/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Francesca Romana Giordano, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

(cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte)

### **6.1 Attuali proprietari:**

con atto di compravendita per **acquisto dell'area** a firma del Dott. Settimo Lulli in data 12/02/1971 rep. n. 17106 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 3 in data **06/03/1971** ai nn. **17012/1382**

**ATTO ANTERIORI AL VENTENNIO**

### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

con atto di compravendita per **acquisto dell'area** a firma del Dott. Settimo Lulli in data 12/02/1971 rep. n. 17106 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 3 in data **06/03/1971** ai nn. **17012/1382**

**ATTO ANTERIORI AL VENTENNIO**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Si riportano di seguito ed in ordine cronologico i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso il comune di Cesano Boscone

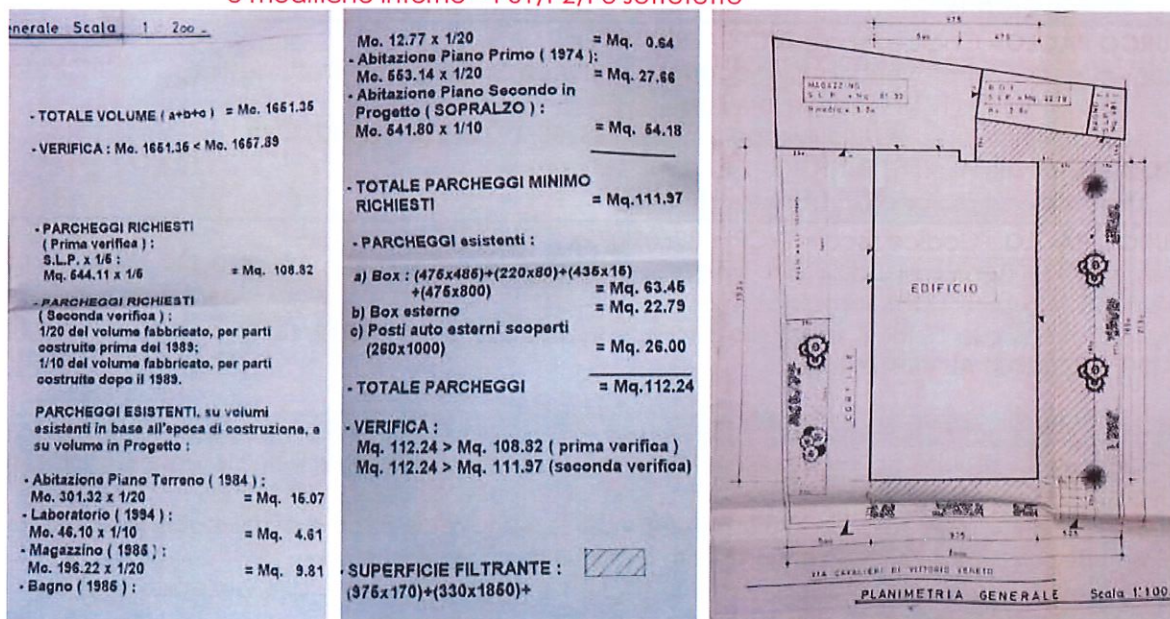
**Si evidenzia in colore rosso la pratica edilizia più recente relativa all'unità immobiliare oggetto di analisi con il relativo stralcio dimostrativo dell'ultimo stato assentito.**

- 12/03/1971 domanda per ottenimento permesso all'esecuzione di lavori edili - n **35/71** - pg **2998** - realizzazione recinzione
- 24/04/1971 Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili - n **35/71** - realizzazione recinzione



contro

- 17/11/1971 Istanza – denuncia di opere edili n **160/71** -pg n **12448**  
Palazzina ad uso civile abitazione con magazzino – PT/P1
- 01/03/1972 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n **160/71** – pg n **1700**  
riferito a PT/P1
- 12/04/1972 istanza per esecuzione di lavori edili- n **33/72** – pg n **3970**  
Variante interna al PT al progetto 160/71
- 24/05/1972 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n **33/72** – pg n **3970**  
Variante interna al PT al progetto 160/71
- 22/08/1973 istanza per esecuzione di lavori edili – pg n **6466**  
riferito a PT/P1/sottotetto non abitabile
- 10/10/1973 nulla osta per esecuzione di lavori edili- n **47/73** – pg n **6466**  
riferito a PT/P1/sottotetto non abitabile
- 04/02/1974 domanda per ottenimento permesso di abitabilità – pg n **836**  
Pratiche **160/71 33/72 47/73**
- 05/04/1976 domanda per ottenimento permesso all'esecuzione di lavori edili - n **34/76** –  
pg **1566** - realizzazione cancelletto pedonale
- 02/09/1976 Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili - n **34/76** - realizzazione recinzione
- 24/06/1976 Dichiarazione di abitabilità n **160/71** – riferita a PT/P1
- 23/07/1982 domanda per ottenimento concessione all'esecuzione di lavori edili - n **83/82**  
pg n **6110** - variante interna per parziale modifica di destinazione d'uso da  
box ad abitazione
- 09/02/1983 Concessione edilizia - n **83/82** – pg **6110** - variante interna per parziale  
modifica di destinazione d'uso da box ad abitazione
- 28/06/1984 domanda per ottenimento concessione all'esecuzione di lavori edili - n **92/84**  
– pg **7807** – variante alla pratica 83/82 - variante interna per parziale modifica  
di destinazione d'uso da box ad abitazione e formazione di cantina - riferito a  
PS1/PT-PR (P1 e sottotetto non abitabile)
- 05/11/1985 Istanza Condono - n **16/85** – pg **10972** – deposito e box
- 20/06/1986 Richiesta permesso di abitabilità n **7049** – riferita al piano terreno
- 05/11/1986 Dichiarazione di abitabilità n **75/88** – riferita al piano terreno
- 15/07/1988 Richiesta di Concessione edilizia - n **75/88** – pg **8686** – modifiche interne e di  
facciata riferito a PS1/PR/P1 (sottotetto non abitabile al P2)
- 11/01/1989 Autorizzazione a Richiesta di Concessione edilizia - n **75/88** – pg **11094**
- 21/03/1991 Concessione edilizia in sanatoria - n **16/85** – pg **4033** – deposito e box
- 17/01/2000 Istanza per Concessione edilizia - n **4/2000** - pg n **632**- realizzazione di sopralzo  
e modifiche interne – PS1/P2/P3 sottotetto

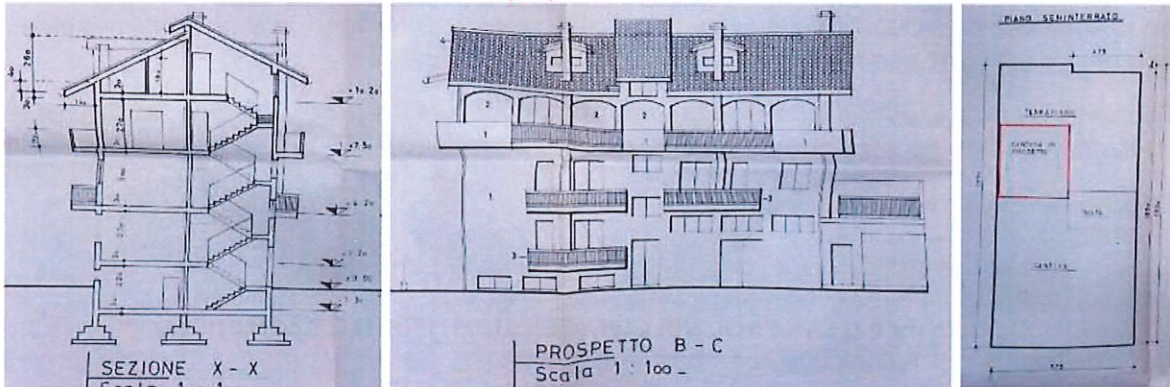


- 29/03/2000 Concessione edilizia - n **4/2000** - pg n **4441** - realizzazione di sopralzo e

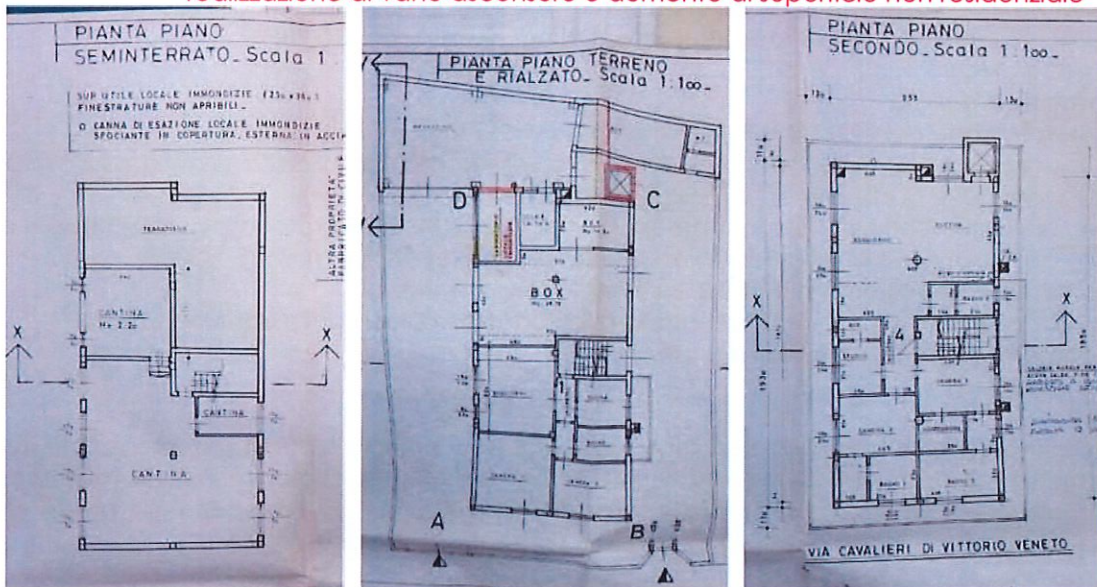


contro

modifiche interne – PS1/P2/P3 sottotetto



- 12/06/2001 Istanza per Variante alla C.E. 4/2000 - n **76/01** - pg n **7757**
- 01/10/2001 Concessione edilizia - n **76/2001** - pg n **12736** - variante alla pratica n 4/2000 - realizzazione di vano ascensore e aumento di superficie non residenziale



- 10/12/2004 Istanza per ottenimento permesso di costruire in sanatoria - n **53/04** - pg n **13984** - cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in abitabile - riferito a P3 sottotetto
- 16/09/2005 integrazione Istanza per ottenimento permesso di costruire in sanatoria - n **53/04** - pg n **10712** - cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in abitabile - riferito a P3 sottotetto
- 19/10/2005 DIA in sanatoria - art 37 - n **132/2005** - pg n **12111** - unione 2 alloggi al P1 in unica unità immobiliare - riferita al P1
- 18/09/2006 Permesso di costruire in sanatoria - n **53/04** - cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in abitabile - riferito a P3 sottotetto

## Descrizione Appartamento di cui al punto A LOTTO 3 – SUB 705

### CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Cesano Boscone (MI), via Cavalieri di Vittorio Veneto 6



contro

Appartamento **[A/3]** posto al P2, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 4 locali con cucina a vista, 3 disimpegni, 2 cabine armadio, 3 bagni, 1 balcone perimetrale e ascensore con ingresso diretto nel locale soggiorno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **178** – altezza netta interna: 2.70 m  
Il balcone perimetrale sviluppa una superficie lorda di circa mq **75**

#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Cesano Boscone, via Cavalieri di Vittorio Veneto, 6 – P2
- **intestatari**
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **2**; Mapp. n **158**; Sub. **705**
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 10; Superficie catastale totale: 186 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 173 mq; rendita € 1.110,38; posto al P2
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - variazione nel classamento del 22/09/2006 protocollo n. mi0558226 in atti dal 22/09/2006 variazione di classamento (n. 60522.1/2006)
  - unità afferenti edificate in sopraelevazione del 22/09/2005 protocollo n. mi0632756 in atti dal 22/09/2005 unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 7585.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento P2, da nord in senso orario:**  
a.u.i. e corpo sala, pianerottolo comune e cortile comune, cortile comune su 2 lati
- **immobili soppressi, originari del precedente:**
  - nessuno

#### NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

#### Consistenza rilevata in sede di sopralluoghi effettuati nelle date 09/05/2019 e 18/11/2019

Appartamento **[A/3]** posto al P2, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 4 locali con cucina a vista, 3 disimpegni, 2 cabine armadio, 3 bagni, 1 balcone perimetrale ascensore con ingresso diretto nel locale soggiorno e terrazzo in adiacenza alla facciata di nord-ovest

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **178** – altezza netta interna: 2.70 m  
Il balcone perimetrale sviluppa una superficie lorda di circa mq **75**

Il terrazzo verso nord-ovest sviluppa una superficie lorda di circa mq **43**

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE – lotto 3 – sub 705

componenti edilizie del fabbricato:	stato di manutenzione
Pareti esterne: intonaco e mattone paramano	Buono
Copertura: manto in laterizio	Buono
Cancelli su strada: 1 pedonale / 1 carraio	Buono
Cancello carraio: struttura metallica elettrificato	Buono
Portone: legno / vetro	Buono
Scale: marmo	Normale
Pianerottoli comuni: marmo	Normale
Portineria: /	Normale
Ascensore: presente, a servizio dei soli piani I e II	Normale



contro

Strutture ricreative: /	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: a battente in legno blindato	Buono
Serramenti esterni-finestre: PVC / doppio vetro	Buono
Sistemi di oscuramento: avvolgibili pvc elettrificati	Buono
inferriate: /	Buono
zanzariere: presenti	Buono
Serramenti interni-porte: a scrigno in legno laccato	Buono
Soglie: marmo	Buono
Davanzali: marmo	Buono
Pavimenti: marmo / parquet	Buono
Rivestimenti: marmo	Buono
Apparecchi sanitari: 3 lavabi, 1 vasca idro, 2 docce (1 idro), 3 bidet, 3 wc	Buono
Corpi radianti: termosifoni in alluminio	Buono
Valvole termostatiche: /	Buono
Scale interne:/	Buono
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Buono
Finitura tavolati interni: grassello di calce	Buono
Finitura plafoni: grassello d calce	Buono
<b>impianti: N.B. PARAGRAFO 5</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: presente – video	Normale
Riscaldamento: in comune con sub 706/707 – presenti 2 caldaie -	Normale
Elettrico: in comune con sub 706/707	Normale
Antifurto: presente	Normale
Condizionamento: in comune con sub 706/707	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato 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 (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 003 – SUB 705				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
A	Appartamento – P2	178	1,00	178
A	Balcone – P2	75,45	0,25	18,86
<b>A</b>	<b>Terrazzo – P2</b>	<b>43,05</b>	<b>0,15</b>	<b>6,46</b>
	<b>totale</b>	<b>296,5</b>		<b>203,32</b>

### Nota:

nella determinazione dell'effettiva consistenza si è tenuto conto della presenza del terrazzo,



contro

segnalato in colore rosso, per il quale è stato considerato un **rapporto mercantile inferiore al 25%** per la non completezza della pavimentazione e per il quale verrà detratto dal valore commerciale del bene il costo per il ripristino della relativa conformità documentale

\*\*\*

Per un maggior approfondimento della metodologia praticata per determinazione del valore di mercato attribuito alle unità immobiliari oggetto di esecuzione si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'f', del quale si richiama di seguito una sintesi.

#### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2019
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2019
- Atti di compravendita stipulati negli ultimi due anni per immobili afferenti alla stessa zona e della medesima categoria catastale

Come evincibile dall'analisi appena sopra richiamata il prezzo medio unitario di mercato praticato tra unità residenziali risalenti alla medesima data di costruzione del fabbricato di interesse, recentemente ristrutturate e quelle invece di nuova costruzione si attesta intorno al valore di

€/mq 2.260,00

**Tale valore, da ritenersi medio, subisce variazioni in eccesso o in difetto a seconda dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento presa in esame a seconda del lotto analizzato per diversi fattori intrinseci quali ad esempio la superficie, il livello di piano, la dotazione impiantistica, la disponibilità o meno dell'impianto ascensore, lo stato manutentivo ed il numero di servizi igienici presenti**

Considerando tutti gli elementi descritti in premessa e sopra sintetizzati si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

€/mq 2.400,00

VALUTAZIONE BENI - LOTTO 003 – SUB 705				
descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota € (arrotondato)
Appartamento – P2	203,32	2.400,00	€ 487.968,00	€ 488.000,00
<b>Lotto 3</b>			<b>€ 487.968,00</b>	<b>€ 488.000,00</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - LOTTO 003 – SUB 705	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 488.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 24.400,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3, 5 e 7 che precedono	<b>-€ 19.000,00</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	<b>-€ 0,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 444.600,00</b>



contro

**INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA  
LOTTO 003 – SUB 705**

<b>Libero:</b> <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 444.600,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 445.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 356.000,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 356.000,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene viene valutata possibile per dimensioni dell'unità oggetto di stima e per le disposizioni degli impianti della medesima

\*\*\*





contro

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con Osservanza  
Milano, 30/05/2022

L'Esperto Nominato  
Arch. Elisabetta Nicoletti



**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:**

allegato\_1\_verbale sopralluogo  
allegato\_2\_atto acquisto terreno  
allegato\_3A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE  
allegato\_3B\_esito ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE  
allegato\_3B\_esito ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE-unito  
allegato\_4\_APE\_1507400007814\_sub 702  
allegato\_A\_note ipocatastali estratte  
allegato\_A1\_atto vincolo pertinenza  
allegato\_B\_documenti catastali  
allegato\_C1\_rilievo fotografico\_LOTTO 1- SUB 702  
allegato\_C2\_rilievo fotografico\_LOTTO 2- SUB 704  
allegato\_C3\_rilievo fotografico\_LOTTO 3- SUB 705  
allegato\_C4\_rilievo fotografico\_LOTTO 4- SUB 706  
allegato\_C5\_rilievo fotografico\_LOTTO 5- SUB 707  
allegato\_D\_certificati anagrafe