

**Tribunale Ordinario di Milano**  
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari  
**Procedura R.G. n. 795/2015**

Giudice  
**Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE ESTIMATIVA

**Lotto unico**

Unità immobiliare ad uso residenziale

**Cesano Boscone (MI) - Via della Repubblica, 25**



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)



## SOMMARIO

1. Consistenza dei beni: **appartamento, cantina e autorimessa (box auto)**
2. Ubicazione: Via della Repubblica, 25 - 20090 Cesano Boscone (MI)
3. Dati catastali - Categoria: abitazioni civili (A2) - Identificativi: F. 10, P. 325, S. 21  
Categoria: autorimesse (C6) - Identificativi: F. 10, P. 325, S. 89
4. Possesso: utilizzati da Parte esecutata
5. Creditori iscritti: assenti
6. Comproprietari: assenti
7. Continuità delle trascrizioni: riscontrata
8. Stima del bene a valore di mercato: € **303.000,00**
9. Valore del bene proposto a base d'asta: € **282.000,00**

Relazione estimativa

### **Lotto unico**

L'elenco dei documenti acquisiti è riportato alla voce allegati

#### **1 Identificazione**

Proprietà per l'intera quota di una unità immobiliare avente superficie commerciale di circa 103,00 m<sup>2</sup>, costituita da un appartamento al piano quarto sottotetto (quinto fuori terra), da una cantina al piano interrato, nonché da una autorimessa per singola autovettura, sita in Cesano Boscone (MI), Via della Repubblica, civ. 25, scala A. - Identificazione catastale (come da visura): appartamento - F. 10, P. 325, S. 21, Z.C. unica, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 6 vani, Rendita € 852,15; autorimessa - F. 10, P. 325, S. 89, Z.C. unica, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 28 m<sup>2</sup>, Rendita € 80,98. Coerenze in contorno ed in senso orario (come da atto di provenienza) - appartamento: altra unità immobiliare, sub. 1, altra unità immobiliare, sub. 1, vano scala e ascensore sub. 2; cantina: altra unità immobiliare, parti comuni sub. 2, terrapieno; autorimessa: parte comune sub. 1, altra unità immobiliare, parti comuni sub. 2, proprietà di terzi. - Allegati: a) provenienza, c) catasto.

#### **2 Descrizione del bene**

LOCALITA' - Il bene oggetto della presente relazione è situato in un'area residenziale centrale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con traffico automobilistico di scarsa intensità e discreta disponibilità di posteggi, oltre a una disponibilità di servizi comunali generali (Municipio, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali e sportivi). - Collegamenti (Km): aeroporti: Linate (MI) 32; Malpensa (VA) 48; Orio al Serio (BG) 65; raccordo autostradale più prossimo: Cusago 3,5; stazione ferroviaria più vicina: Corsico (servizio suburbano regionale) 1,5; trasporti urbani di superficie: linee n. 64, 76, 321, 322 e 323.

EDIFICIO - Il fabbricato, che appare in ottimo stato conservativo, è costituito da cinque piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale ed è gestito in regime di condominio. La costruzione è stata realizzata verosimilmente mediante strutture portanti in conglomerato cementizio armato, murature in laterizio rivestite con intonaco plastico, il tutto sottostante a un tetto a falde. Il sistema edilizio risulta munito dei seguenti servizi tecnologici: adduzione e smaltimento idrico, forza ed illuminazione elettrica, ascensore, automazione porte e cancelli e videocitofonia.<sup>1</sup>

APPARTAMENTO - All'abitazione si accede tramite area antistante l'edificio (giardino e pilotis), utilizzando un ascensore o una scala comune. L'alloggio si compone di un soggiorno, due camere, due bagni, una cucina, un disimpegno (locali



aventi altezza variabili da m 2,70 a m 4,30), nonché di due balconi, posti su lati contrapposti (i fronti finestrati risultano essere esposti a sud-est e a nord-ovest). Gli infissi esterni sono costituiti dalla porta di ingresso in legno (di tipo c.d. blindato), nonché dalle finestre e porte finestre degli altri locali<sup>2</sup>. Detti infissi sono in legno con vetro camera, dotati di oscuranti (avvolgibili in PVC) e di zanzariere. Gli infissi interni sono costituiti sia da porte a scomparsa, sia da porte a battente in legno. I pavimenti sono in gres porcellanato (soggiorno, cucina e disimpegno), in legno (camere) e in ceramica (bagni). Sono altresì in ceramica le pareti della cucina (h m 1,80)<sup>3</sup> e dei bagni (h m 2,30 e 2,20). Le altre pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate. I soffitti, con travi a vista, sono rivestiti in legno verniciato. Entrambi i bagni sono dotati di quattro apparecchi sanitari.<sup>4</sup> L'assetto generale e le finiture dell'abitazione sono di ottima qualità e si presentano in buono stato conservativo. Quanto ai servizi tecnologici, posti quelli comuni già indicati, l'alloggio è corredato da un impianto di condizionamento, un cuoci vivande e dalla predisposizione per l'ubicazione di una lavastoviglie (locale cucina) e di una lavabiancheria (bagno di servizio). L'accessibilità all'appartamento da parte di soggetti diversamente abili è verosimilmente consentita.<sup>5</sup>

CANTINA - Il vano (h m 2,75), accessibile tramite ascensore, presenta una pavimentazione in ceramica, pareti in cemento a vista, impianto di illuminazione, presa elettrica e porta in metallo.

AUTORIMESSA (box auto) - Il vano (larghezza m 4,50, profondità m 6,30 e altezza m 2,55) è accessibile tramite autovettura mediante passo carraio ed area di manovra, oltre che pedonalmente tramite apposito passaggio (contiguo al passo carraio), oppure utilizzando ascensore o scala e corridoi comuni. Il manufatto, che presenta pavimentazione in ceramica e pareti in cemento a vista tinteggiate, è dotato di un impianto di illuminazione ed erogazione energia elettrica, nonché di una chiusura basculante in metallo automatizzata. L'ampiezza del vano consente l'utilizzo del bene anche da parte di soggetti diversamente abili quanto a ridotta mobilità fisica e correlato utilizzo di sedia a ruota.

### 3 Possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13.10.21, unitamente al Custode giudiziario, l'unità immobiliare risultava utilizzata da un familiare di Parte esecutata. Per detto bene non si è riscontrata presso i competenti Uffici la presenza di contratti di locazione o accordi simili. - Allegati: d) interrogazione.

### 4 Continuità delle trascrizioni

- 4.1 Attuale: [REDACTED] per l'intera quota in forza di atto Dott. Alberto Villa (Notaio in Milano) in data 11.03.10, n. 79472/22831, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 25.03.10 ai nn. 38001/23187.
- 4.2 Precedenti: [REDACTED] per l'intera quota delle aree sulle quali oggi insiste il complesso condominiale in forza di atto antecedente al ventennio.

### 5 Vincoli ed oneri giuridici

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
  - 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **a)** sequestro conservativo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 06.07.10 ai nn. 85167/49805, a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'intera quota dei beni oggetto di pignoramento; **b)** sequestro preventivo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 23.07.10 ai nn. 94841/55261, a favore di [REDACTED] con sede in Roma, C.F. 80193210582, [REDACTED] gravante sull'intera quota dei beni oggetto di pignoramento.
  - 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: nessuna
  - 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
  - 5.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
  - 5.2.1 Iscrizioni: nessuna
  - 5.2.2 Pignoramento: derivante da sentenza di condanna esecutiva contro [REDACTED] gravante sull'intera quota favore



████████████████████ annotata a margine della nota di trascrizione del sequestro conservativo il 13.04.15 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 32580/5530.

5.2.3 Altre limitazioni d'uso: non rilevate

5.2.4 Altre trascrizioni: non rilevate

Annotazione - Ispezioni di pubblicità immobiliare riguardanti i precedenti punti 4 e 5: presa visione del certificato c.d. ventennale emesso il 03.08.15, dal Dott. Angelo Busani, Notaio in Milano; la scrivente ha effettuato il 21.10.21 una verifica riguardante il periodo successivo al 03.08.15, non rilevando gli elementi di aggiornamento. - Allegati: b) conservatoria.

## 6 Spese di gestione immobiliare<sup>6</sup>

6.1 Ordinarie annue: € 1.900,00 circa

6.2 Straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: € 0,00

6.3 Scadute ed insolute al 07.09.20: € 2.100,00

Al compendio staggito, competono quote millesimali di proprietà pari a 27,69 - Allegati: g) comunicazioni.

## 7 Conformità normativa

7.1 Agibilità dello stabile: riscontrata - Allegati: e) permesso

7.2 Regolarità edilizia: riscontrata<sup>7</sup> - Allegati: f) denunce di inizio attività

7.3 Regolarità catastale: sostanzialmente riscontrata. - Allegati: c) catasto.

7.4 Impianti e servizi tecnologici: non sono state acquisite, poiché non disponibili, le dichiarazioni di conformità<sup>8</sup> riguardanti gli impianti tecnologici dell'edificio, nonché quelle inerenti agli impianti tecnologici dell'appartamento.

7.5 Prestazione energetica: disponibilità APE - Classe energetica D, EPgl 156,95 kWh/m<sup>2</sup> anno - Allegati: h) attestato.

Vincoli normativi: in base a quanto reso pubblico dall'Amm.ne Comunale di Cesano Boscone e, comunque, per quanto speditamente accertabile, non sono state rilevate costrizioni riguardanti aspetti ambientali, monumentali o paesaggistici. Resta esclusa la verifica di eventuali vincoli, di qualunque specie giuridica, trascritti anteriormente al periodo considerato nel predetto certificato c.d. ventennale, oppure mai trascritti.

## 8 Determinazione della superficie convenzionale (commerciale)<sup>9</sup>

Sono stati effettuati rilievi metrici dell'unità immobiliare oggetto di stima, in base agli elaborati grafici resisi disponibili, desumendo i seguenti dati di consistenza:

Destinazioni d'uso	A	B	C
Locali (unità principale)	94,46	1,00	94,46
Balconi (unità principale)	26,25	0,25	6,56
Cantina (pertinenza)	8,10	0,20	1,62
Totale			102,64
Totale arrotondato			<b>103,00</b>
Autorimessa per autovettura			
Totale	29,25		<b>29,00</b>

Legenda: A: superficie m<sup>2</sup>; B) coefficienti di differenziazione; C) superficie convenzionale (commerciale) m<sup>2</sup>

## 9 Analisi di mercato

Cesano Boscone - Zona centrale

9.1 Ipotesi di suddivisione del compendio staggito

Non si reputa possibile attuare frazionamenti ritenendo detto bene, ai fini commerciali, un lotto unico.

9.2 Dati generali di compravendita - Disamina

Sono stati considerati, per tipologie edilizie correlabili a quella oggetto di stima: a) l'andamento quinquennale dei prezzi



di compravendita; b) le attuali offerte di acquisto (c.d. asking price); c) le recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie). Per ognuna di queste fattispecie sono riportati i rispettivi esiti nella relativa scheda in appendice.

9.3 Prezzi di vendita - Comparazione

Gli elementi di comparazione sono stati rilevati dai seguenti atti di alienazione:<sup>10</sup>

- a) Via Milano, 36 – Notaio Massimiliano Tornambè (R.R. 7251 / 4154), Sondrio, 07.05.21
- b) Via Monterosa, 6 – Notaio Giancarlo Orrù (R.R. 209809 / 44695), Milano, 09.07.20
- c) Via Repubblica, 26 – Notaio Luca Romanelli (R.R. 10978 / 9118), Milano, 20.04.20

Estraendo ed elaborando i dati contenuti in tali atti è stata eseguita una stima del bene staggito mediante un metodo analitico di comparazione dei prezzi di vendita,<sup>11</sup> i cui esiti sono riportati nella relativa scheda in appendice.

Sono stati altresì elaborati i dati utili per il computo del valore unitario ordinario:	Superficie (S)	Prezzo (P)
a) Via Milano, 36 .....	m <sup>2</sup> 95,00	€ 245.000,00
b) Via Monterosa, 6 .....	m <sup>2</sup> 105,00	€ 265.000,00
c) Via Repubblica, 26 .....	m <sup>2</sup> 90,00	€ 260.000,00

Valore unitario ordinario dell'appartamento staggito:

$$V = \frac{\sum P}{\sum S} = \frac{770.000,00 \text{ €}}{290,00 \text{ m}^2} = \text{€ m}^2 \text{ 2.655,17 arrotondato a € m}^2 \text{ 2.650,00}$$

11 Determinazione del valore immobiliare<sup>12</sup>

Bene costituito da appartamento e cantina come precedentemente descritto:

Superficie commerciale .....	m <sup>2</sup>	103,00
Valore a m <sup>2</sup> .....	€	2.650,00
Valore complessivo € 272.950,00 arrotondato a .....	€	273.000,00

Bene costituito da autorimessa c.d. doppia come precedentemente descritto:

Superficie commerciale .....	m <sup>2</sup>	29,00
Valore a corpo € 29.000,00 arrotondato a .....	€	30.000,00
Valore complessivo dell'unità immobiliare (appartamento, cantina e autorimessa) .....	€	303.000,00

**Adeguamenti e correzioni alla stima - Detrazioni:**

Mancanza di garanzie del bene venduto come indicato in nota (- 5%) <sup>13</sup> .....	€	15.150,00
Reintegro spese condominiali insolute .....	€	3.800,00
Regolarizzazione comunale (sanzioni amministrative e costi professionali) .....	€	2.050,00
<b>Totale detrazioni .....</b>	<b>€</b>	<b>21.000,00</b>

**Valore del bene staggito proposto a base d'asta .....** € **282.000,00**

Milano, 25.10.21

  
**Arch. Alessandra Tacchini**  
 Valutatore immobiliare certificato



## Appendice

### Documenti prodotti dalla scrivente

---

stampe fotografiche  
analisi di mercato  
scheda IVS MCA

## Allegati

### Documenti acquisiti dalla scrivente

---

- a) Studio Notaio Alberto Villa: n. 1 atto di provenienza
- b) Conservatoria RR II - Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare: n. 2 ispezioni (esiti)
- c) Catasto fabbricati - Agenzia delle Entrate: n. 2 visure storiche per immobile, n. 1 estratto di mappa, n. 2 schede planimetriche
- d) Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate: n. 1 interrogazione (esito)

Amministrazione Comunale - Sportello unico edilizia

- e) n. 1 permesso di agibilità
- f) n. 3 dichiarazioni di inizio attività (DIA) comprensive di n. 2 elaborati grafici

Amministrazione Condominiale

- g) n. 2 comunicazioni comprensive di allegati
- h) n. 1 attestato di prestazione energetica (APE)

### Documenti prodotti dalla scrivente

---

n. 1 istanze di accesso agli atti e n. 1 acquisizione documenti in copia

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

## Annotazioni

---

- <sup>1</sup> Oltre ad eventuali altri impianti tecnologici non individuabili mediante sopralluogo all'unità immobiliare oggetto di stima
- <sup>2</sup> Ad eccezione di un bagno
- <sup>3</sup> Limitatamente alla parete attrezzata a zona cottura
- <sup>4</sup> Il primo con vasca idromassaggio, il secondo con doccia idromassaggio
- <sup>5</sup> Precisazioni: accessibilità, ossia "visitabilità" ai sensi della Legge nazionale 13/89 e del DM 236/89 e soggetti diversamente abili con riferimento a funzioni corporee correlate al solo movimento fisico di persone utilizzanti sedie a ruote (cfr. ICF OMS)
- <sup>6</sup> Come indicate dall'Amministrazione Condominiale
- <sup>7</sup> Risulta marginalmente modificato l'assetto distributivo del corridoio mediante la costituzione di una zona di servizio (aperta) a modifica di un ripostiglio (chiuso). Per tali trasformazioni potrebbe rendersi necessario l'inoltro di un'istanza di regolarizzazione
- <sup>8</sup> Ai sensi del DM 37/08 s.m.i.
- <sup>9</sup> In analogia con quanto indicato dal DPR 138/98 - Allegato C, criteri per i gruppi R e P; nonché dall'appendice per le stime, in Consulente immobiliare, Il Sole 24 Ore, semestrale, Mercato e investimenti, valori proporzionali e coefficienti di differenziazione
- <sup>10</sup> Atti archiviati in copia presso lo studio scrivente
- <sup>11</sup> International Valuation Standards (IVS) - Market Comparison Approach (MCA) - IVS Council, London
- <sup>12</sup> Ai sensi dell'art. 568 Cpc, tenuto conto anche di quanto indicato in: Stefano Amicabile, Manuale di estimo, Hoepli, Milano, 2018, Capitolo XIV, Stima del valore di mercato, pp. 207 ÷ 209 (in particolare: § 14.2 Procedimento mono parametrico, § 14.2.1 Superficie commerciale, § 14.2.2 Valore unitario ordinario)
- <sup>13</sup> 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

