



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

PROCEDURE CONCORSUALI

217/2019

DEBITORE:
EDILSEI 2000 SRL

GIUDICE:
Dott. Luca Gianì

CUSTODE:
Avv. Mario Adinolfi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Pierina Montella

CF: MNTPRN71E61F839G
con studio in MILANO (MI) VIA CENISIO, 37
telefono: 0233607989
email: montella@thearchitects.it
PEC: montella.17370@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSUALI NUOVO RITO
FALLIMENTARE 217/2019

LOTTO 31

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a ARLUNO VIA DANTE ALIGHIERI 6, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EDILSEI 2000 SRL)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un box auto singolo situato al piano secondo interrato del fabbricato di via Dante Alighieri, catastalmente identificata al civico n.8, la cui costruzione è avvenuta a partire dal 2009 attraverso l'iter procedurale meglio descritto nell'apposita sezione. L'immobile a cui appartiene il bene in esame è un fabbricato a destinazione residenziale, commerciale e terziaria caratterizzato da una configurazione planimetrica ad L, con le facciate principali prospettanti sulla piazzetta ad uso parcheggio pubblico avente accesso dalla via Dante Alighieri. L'edificio presenta le caratteristiche tipiche del linguaggio architettonico riferito alla tipologia dell'edilizia civile di tipo tradizionale rivisitata in chiave attuale, con elementi e finiture che caratterizzano la composizione stilistica dei prospetti. La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato con tamponamenti perimetrali in muratura e orizzontamenti costituiti da solette laterocementizie. Le facciate principali prospicienti la piazzetta accessibile dalla via Dante sono in intonaco a civile tinte di colore giallo chiaro, con elementi in cemento decorativo di colore grigio. I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, oscurati mediante persiane a battente in alluminio verniciate di colore grigio, la ferramenta di ringhiere, cancellate e parapetti balconi è in elementi verticali di ferro a disegno semplice verniciato di colore grigio, la copertura del fabbricato è del tipo a falde inclinate con manto in tegole e lattoneria in rame. Le aree esterne comuni presentano rivestimenti e pavimentazione dei camminamenti in piastrelle di pietra naturale. Il fabbricato è provvisto di impianto ascensore che serve le unità immobiliari ai vari piani, nonché di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie alla residenza (rete idrica, rete fognaria, elettrica, del gas, telefonica, antenna Tv). Infine, per ciò che attiene le condizioni manutentive esterne dello stabile si rileva un buono stato di manutenzione e conservazione generali, in considerazione della tipologia di fabbricato e dell'epoca recente di realizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,47 mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1477 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 50,92 Euro, indirizzo catastale: Via Dante n. 8, piano: S2, intestato a FALLIMENTO EDILSEI 2000 S.r.l. con sede in Milano - C.F. 03085850968, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per soggetto
Coerenze: Le coerenze dell'unità immobiliare a partire da nord e procedendo in senso orario risultano: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., corsello comune
DENUNCIA DI VARIAZIONE del 28.01.2025 - UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA, Prot. MI0035122

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.164,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.340,00
Data di conclusione della relazione:	03/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

LOTTO 31 - Lotto costituito da un'unità immobiliare con destinazione box auto ubicata al piano secondo interrato dell'edificio di via Dante Alighieri n. 6 nel Comune di Arluno (MI). Il bene in esame risulta libero e attualmente intestato al Fallimento EDILSEI 2000 S.r.l. con sede in Milano. L'unità immobiliare appartiene ad un fabbricato di recente costruzione iniziata a partire dal 2009, composto da un corpo di fabbrica di complessivi tre piani fuori terra, compreso il piano terreno, e da due piani interrati destinati ad autorimesse. Lo stabile è prospiciente la piazza pubblica adibita a parcheggi ed ha una destinazione d'uso mista di tipo residenziale, commerciale e terziario con caratteristiche e finiture tipiche del linguaggio architettonico dell'edilizia civile di recente realizzazione. In merito all'inquadramento territoriale e alle caratteristiche geografiche del luogo, Arluno è un centro urbano appartenente alla fascia esterna dei comuni che costituiscono la città metropolitana di Milano, situato a Nord-ovest e distante circa 15 km dal capoluogo lombardo. Il territorio comunale risulta posizionato sulla direttrice autostradale A4 Torino-Milano, costeggia le principali arterie di traffico e confina a partire da Nord con i comuni di Casorezzo, Corbetta, Nerviano, Ossona, Parabiago, Pogliano Milanese, Santo stefano Ticino, Sedriano, Vanzago e Vittuone, con le frazioni di Poglianasca e Rogorotto. Dal punto di vista morfologico il territorio si presenta di tipo pianeggiante con caratteristiche di tipica ambientazione dell'alta Val Padana. Il bene in esame è ubicato in posizione centrale del territorio comunale, in un contesto edificato a prevalente carattere residenziale, pur con la presenza di immobili aventi differenti destinazioni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene costituente il presente lotto sono state desunte dalla relazione notarile ventennale ex art. 567 C.P.C. a firma del Notaio Marco Sormani di Milano del 26.06.2025. Nel documento è segnalata la costituzione di diritti reali a titolo oneroso, in forza di atto del medesimo notaio stipulato in data 28.03.2024, n. 11539/8079 di repertorio, trascritto in data 5.04.2024 ai n.ri 44439/32035, portante servitù perpetua di passo sulle parti comuni identificate con il foglio 11, particelle 1620 - 1624 subalterno 1 - 744 subalterno 707 e particella 740.

Si precisa che l'elenco completo dei gravami a carico dei beni immobili in capo alla società Edilsei 2000 S.r.l. è indicato nella citata relazione allegata al presente rapporto di stima (Allegato n. 2 - Relazione notarile ventennale).

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: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2011 a firma di Notaio Franco Gavosto di Magenta ai nn. 67628/20710 di repertorio, iscritta il 29/07/2011 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 89254/20474, a favore di _____ con sede in _____ () - C.F. _____, contro _____ con sede in _____ () - C.F. _____ derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: _____

Importo capitale: _____

Durata ipoteca: _____

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 4, C.F. foglio 11, mappale 1463, subalterno 703, come trasformato a seguito di variazioni catastali del 28.01.2025, pratica n. MI0035135

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/08/2009 a firma di Notaio Sergio Ciancimino di Milano ai nn. 20644/5605 di repertorio, iscritta il 07/08/2009 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 104736/22690, a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____ contro _____ nato a _____ il _____ CF. _____ e _____ nata a _____ il _____ CF. _____ derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: _____

Importo capitale: _____

Durata ipoteca _____

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 4, C.F. foglio 11, mappale 1463, subalterno 703, come trasformato a seguito di variazioni catastali del 28.01.2025, pratica n. MI0035135.

Nel Certificato notarile è precisato che la formalità pregiudizievole è gravante sulla quota di 37,425/1000 delle ex parti comuni di cui alle lettere D, E.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/03/2012 a firma di Notaio Paolo De Martinis di Settimo Milanese ai nn. 99098/20406 di repertorio, iscritta il 18/04/2012 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 39707/6482, a favore di _____ con sede in _____ () - C.F. _____ contro _____ nata a _____ il _____ CF. _____ derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: _____

Importo capitale: _____

Durata ipoteca: _____

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 4, C.F. foglio 11, mappale 1463, subalterno 703, come trasformato a seguito di variazioni catastali del 28.01.2025, pratica n. MI0035135.

Nel Certificato notarile è precisato che la formalità pregiudizievole è gravante sulla quota di 18,840/1000 delle ex parti comuni di cui alle lettere D, E.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2018 a firma di Notaio Raffaele Trabace di Cinisello Balsamo ai nn. 47811/10011 di repertorio, iscritta il 28/12/2018 a Milano Conservatoria dei Registri

Immobiliari ai nn. 167608/31066, a favore di

con sede in _____ - C.F.

contro _____ nato a _____ il _____ CF.

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca:

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 4, C.F. foglio 11, mappale 1463, subalterno 703, come trasformato a seguito di variazioni catastali del 28.01.2025, pratica n. MI0035135.

Nel Certificato notarile è precisato che la formalità pregiudizievole è gravante sulla quota di 52,465/1000 delle ex parti comuni di cui alle lettere D, E.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/11/2021 a firma di Notaio Luigi Cecala di Milano ai nn. 46670/15467 di repertorio, iscritta il 17/11/2021 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 163385/30408, a favore di _____ con sede in _____ C.F.

contro _____ nato a _____ il _____ CF.

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca:

Importo capitale

Durata ipoteca:

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 4, C.F. foglio 11, mappale 1463, subalterno 703, come trasformato a seguito di variazioni catastali del 28.01.2025, pratica n. MI0035135.

Nel Certificato notarile è precisato che la formalità pregiudizievole è gravante sulla quota di 29,847/1000 delle ex parti comuni di cui alle lettere D, E.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/03/2022 a firma di notaio Alessandro Cabiziza di Milano ai nn. 195581/24935 di repertorio, iscritta il 04/04/2022 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 45680/8637, a favore di _____ con sede in _____

() - C.F. _____ contro _____ nata a _____ il _____ CF.

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: _____

Importo capitale:

Durata ipoteca:

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 4, C.F. foglio 11, mappale 1463, subalterno 703, come trasformato a seguito di variazioni catastali del 28.01.2025, pratica n. MI0035135.

Nel Certificato notarile è precisato che la formalità pregiudizievole è gravante sulla quota di 38,398/1000 delle ex parti comuni di cui alle lettere D, E.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/11/2022 a firma di Notaio Paolo De Martinis di Settimo Milanese ai nn. 137183/47969 di repertorio, iscritta il 09/12/2022 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 174664/35035, a favore di _____ con sede in _____ () -

C.F. _____ contro _____ nato in _____ il _____ CF.

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca:

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 4, C.F. foglio 11, mappale 1463, subalterno 703, come trasformato a seguito di variazioni catastali del 28.01.2025, pratica n.

MI0035135.

Nel Certificato notarile è precisato che la formalità pregiudizievole è gravante sulla quota di 27,773/1000 delle ex parti comuni di cui alle lettere D, E.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/06/2023 a firma di Notaio Luigi Magnano di San Lio di Pero ai nn. 5169/4397 di repertorio, iscritta il 05/06/2023 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 76639/12885, a favore di _____ con sede in _____ - C.F. _____, contro _____, nata a _____ il _____, CF. _____ e MAMMETTI GIACOMO nato a _____, CF. _____ derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca:

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 4, C.F. foglio 11, mappale 1463, subalterno 703, come trasformato a seguito di variazioni catastali del 28.01.2025, pratica n. MI0035135.

Nel Certificato notarile è precisato che la formalità pregiudizievole è gravante sulla quota di 41,331/1000 delle ex parti comuni di cui alle lettere D, E.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2023 a firma di Notaio Giuseppe De Rosa di Milano ai nn. 181/17 di repertorio, iscritta il 02/01/2024 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 39707/6482, a favore di _____ con sede in _____ () - C.F. _____ contro _____ nata a _____ il _____ CF. _____ derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca:

Importo capitale

Durata ipoteca:

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 4, C.F. foglio 11, mappale 1463, subalterno 703, come trasformato a seguito di variazioni catastali del 28.01.2025, pratica n. MI0035135.

Nel Certificato notarile è precisato che la formalità pregiudizievole è gravante sulla quota di 38,257/1000 delle ex parti comuni di cui alle lettere D, E.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, trascritta il 27/05/2019 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 66369/43474, a favore di _____, contro EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - C.F. 03085850968, derivante da Tribunale di Milano.

La formalità è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 4, C.F. foglio 11, mappale 1463, subalterno 703, come trasformato a seguito di variazioni catastali del 28.01.2025, pratica n. MI0035135

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

AVVERTENZA: in merito alle spese annue di esercizio si precisa che ad oggi il Condominio per il fabbricato di via Dante Alighieri n. 6 non è stato costituito.

Si rende noto inoltre che in data 5 aprile 2024 è stato registrato al n. 31659, Serie 1T, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Milano II l'atto di Permuta (N. 11539 di Repertorio, N. 8079 di Raccolta) stipulato tra il Condominio di Via Dante Alighieri 4 e il Fallimento Edilsei 2000 S.r.l. avente ad oggetto in primo luogo cessioni di immobili al "Fallimento Edilsei 2000 S.r.l." ovvero intero vano scala di uscita pedonale dei box interrati (i), area cortilizia con relativo sottosuolo posizionata lateralmente ad ovest del vano scala (ii), e in secondo luogo cessioni di immobili e diritti da parte del Fallimento Edilsei 2000 S.r.l. ai "Condomini del Condominio Via Dante Alighieri 4" ossia area, sia in soprassuolo che sottosuolo, costituente ampliamento del cortile comune del fabbricato condominiale (i) identificata al foglio 11, particella 1621, subalterno 1, Via Dante n. 6, piano T, categoria F1, mq. 7; aree, sia in soprassuolo che sottosuolo, costituenti ampliamento del cortile condominiale ed attualmente a giardino verde - già concesse in godimento al Condominio denominata "area climatizzatori / impianti elettrici" (ii) identificate foglio 11, particella 744, subalterno 709, Via Dante n. 4, piano T, categoria F1, mq. 31 e foglio 11, particella 1622, subalterno 1, Via Dante n. 4, piano T, categoria F1, mq. 3; diritto di uso esclusivo perpetuo a favore del Condominio del Locale Rifiuti (iii), identificata al foglio 11, particella 1616, subalterno 1 (uno), Via Dante n. 6, piano T, categoria C/2, classe 4, mq. 7, superficie catastale totale mq 9, rendita proposta ex D.M. 701/94 euro 16,27 (Allegato 5 - Atto di permuta).

NOTA: in merito alla determinazione del valore di vendita giudiziale, date le caratteristiche del lotto in esame, considerata la tipologia di bene e il valore venale complessivo determinato, si ritiene congruo applicare una riduzione del valore di stima pari a 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti non determinabili in tale sede e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Dall'esame della documentazione in proprio possesso la scrivente dichiara di non essere a conoscenza di ulteriori limitazioni e/o vincoli gravanti sul lotto in esame.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'elenco dei titoli di proprietà è stato desunto dalla Relazione notarile ventennale ex art. 567 C.P.C. a firma del Notaio Marco Sormani di Milano del 26.06.2025. Si precisa che l'elenco completo dei passaggi di proprietà dei beni immobili in capo alla società Edilsei 2000 S.r.l. è indicato nella citata relazione allegata al presente rapporto di stima (Allegato n. 2 - Relazione notarile ventennale).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- CF.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 09/07/2002), con atto stipulato il 22/04/1910 a firma di Federico Giusti Notaio in Milano ai nn. 8238 di repertorio, registrato il 27/04/1910 a Milano Agenzia delle Entrate ai nn. 8711 - Vol. 345, trascritto il 06/05/1910 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 3896.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 4, C.F. foglio 11, mappale 1463, subalterno 703, come trasformato a seguito di variazioni catastali del 28.01.2025, pratica n.

MI0035135

EDILSEI 2000 S.r.l. con sede in Corbetta - C.F. 03085850968 per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 09/07/2002 fino al 27/05/2019), con atto stipulato il 09/07/2002 a firma di Notaio Franco Gavosto di Magenta ai nn. 52923/10208 di repertorio, trascritto il 13/07/2002 a Milano 2 Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 89108/51912.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 4, C.F. foglio 11, mappale 1463, subalterno 703, come trasformato a seguito di variazioni catastali del 28.01.2025, pratica n. MI0035135.

Con atto notarile pubblico del Notaio Giuseppe Mattino di Novara in data 27 maggio 2006 n. 451432 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 23 ottobre 2006 ai n.ri 161687/84347 e sua rettifica in data 14 febbraio 2007 ai n.ri 23053/11873, la predetta società EDILSEI 2000 S.r.l. trasferiva la propria sede sociale in Milano, fermo e invariato il codice fiscale. Nella relazione notarile è precisato che le restanti quote di comproprietà delle unità di cui ai punti D) e E), pari a 534,705/1000, sono state oggetto di atto di permuta stipulato in data 28.03.2024, Rep. n. 11539/8079, registrato a Milano il 5.04.2024 ai n.ri 44438/32034, il tutto come meglio descritto nel documento notarile (Allegato 2). Si precisa inoltre che la data finale sopra indicata è riferita alla trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento EDILSEI 2000 S.r.l. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nella sezione riservata all'elenco della documentazione edilizia sono riportate tutte le pratiche edilizie presentate dalla società EDILSEI 2000 S.r.l. a partire dal 2009 in esecuzione al piano attuativo "P.A. via Dante" per la realizzazione del fabbricato a cui appartengono i beni oggetto di stima (Allegato n. 4 Documentazione edilizia). Detta documentazione è stata fornita dall'amministratore della società Edilsei 2000 S.r.l. oltre ad essere stata confrontata con il fascicolo edilizio presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Arluno.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. P.E. 51/2009 e successive varianti, intestata a EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - CF 03085850968, per lavori di Costruzione edificio con box interrati via Dante 6 , presentata il 05/05/2009 con il n. Prot. n. 6582 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 8, C.F. foglio 11, mapp. 1463, 1472, 1488, 1620, 1611.

Il titolo edilizio sopra indicato rappresenta la pratica iniziale di esecuzione del Progetto di Piano Attuativo denominato "P.A. via Dante" presentato dalla parte attuatrice presso il Comune di Arluno in data 9.08.2007, Prot. 12075, con successiva integrazione del 5.10.2007, Prot. n. 14461.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. S.C.I.A. Prot. n. 13264 e successive varianti, intestata a EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - CF 03085850968, per lavori di Variante alla P.E. 51/2009 per modifica e migliore definizione copertura scala esterna, presentata il 08/08/2011 con il n. Prot. n. 13264 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 8, C.F. foglio 11, mapp. 1463, 1472, 1488, 1620, 1611

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. P.E. 55/2013 e successive varianti, intestata a EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - CF 03085850968, per lavori di Variante alla P.E. 51/2009 per realizzazione parte di copertura retro verde intensivo, presentata il 10/05/2013 con il n. Prot. n. 7260

di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 8, C.F. foglio 11, mapp. 1463, 1472, 1488, 1620, 1611.

Nel fascicolo edilizio visionato è presente il certificato di inizio lavori P.E. 55/2013, Prot. n. 9550/2013 del 19.06.2013

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **S.C.I.A. Prot. n. 7396** e successive varianti, intestata a EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - CF 03085850968, per lavori di Variante alla P.E. 51/2009 e alla D.I.A. del 10.05.2013 per modifiche interne sottotetto accessorio con apertura lucernari, presentata il 14/05/2013 con il n. Prot. n. 7396 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 8, C.F. foglio 11, mapp. 1463, 1472, 1488, 1620, 1611

COMUNICAZIONE DI ESEGUITA ATTIVITA' N. **P.E. Prot. n. 18372**, intestata a EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - CF 03085850968, per lavori di Variante alla P.E. 51/2009 per opere che non incidono sui parametri urbanistici relative. aspostamenti di tavolati interni, modifica serramenti esterni e inserimento di lucernari in copertura, presentata il 23/12/2014 con il n. Prot. n. 18372 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 8, C.F. foglio 11, mapp. 1463, 1472, 1488, 1620, 1611

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO N. **Prot. n. 9475**, intestata a EDILSEI 2000 S.R.L. con sede in Corbetta (MI) - CF 03085850968, per lavori di costruzione di edificio con autorimesse interrate via Dante 6, presentata il 17/06/2016 con il n. Pratica n. 7/11 - Prot. n. 9475 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 8, C.F. foglio 11, mapp. 1463, 1472, 1488, 1620, 1611.

Nel fascicolo edilizio visionato relativo al P.A. via Dante sono presenti: la denuncia c.a. paratie del 14.05.2010, la denuncia c.a. opere Prot. n. 2123 del 11.02.2011, integrazione opere in c.a. del 20.05.2011, integrazione opere in c.a. del 21.11.2014, relazione a strutture ultimate del 12.02.2016, certificati dei solai, relazione geologica.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **P.E. n. 10/2025**, intestata a ADINOLFI MARIO, C.F. DNL MRA72E29C129Q, in qualità di legale rappresentante del Fallimento Edilsei 2000 srl, per lavori di SANATORIA PER DIVERSA DISPOSIZIONE, CHIUSURA PICCOLI VANI E COSTRUZIONI DI TAVOLATI, presentata il 07/08/2024 con il n. Prot. n. 171/2024 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 8, C.F. foglio 11, mapp. 1463, 1472, 1488, 1620, 1611

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione C.C. n. 36 del 17.12.2013, Controdeduzioni e approvazione con deliberazione C.C. n. 13 del 8.04.2014, Variante 2016, l'immobile ricade in zona AMBITI TERRITORIALI T2 SISTEMI INSEDIATIVI DENSII - GAMMA FUNZIONALE GF2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 83 - Definizione

Parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli, che comunque hanno dato luogo a brani del tessuto urbano tipologicamente omogenei. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una minima presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni.

Nell'Ambito Territoriale T2 persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini e palazzine), con presenza sporadica di edifici a blocco ed altri tipi edilizi.

Art. 84 - Generalità

Il PdR 2012 – variante 2016, per quanto attiene all'Ambito Territoriale T2, persegue i seguenti obiettivi:

- confermare l'assetto morfotipologico esistente,
- confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali,
- consentire la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.

Art. 85 - Indici e parametri

Il PdR 2012 – variante 2016, per gli ambiti territoriale T2 stabilisce i seguenti indici e parametri:

- Diritto edificatorio:
DE = 0,45 mq/mq
- Indice edificabilità fondiaria massima:
If max = 0,55 mq/mq
- Superficie coperta:
Sc = 35 %
- Altezza massima degli edifici:
H max = 10,50 m
- Superficie filtrante:
Sfil = 30 %

Sono fatte salve tutte le disposizioni normative e di altri enti che determinano maggiori distanze tra edifici e tra edifici e confini, derivanti tra l'altro da: vincoli in genere, fasce di rispetto in genere, disposizioni normative e raccomandazioni in materia di igiene pubblica e di polizia veterinaria da parte dei competenti enti, con particolare riferimento alle norme di distanza tra insediamenti umani e allevamenti. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2012 – Variante 2016, privi di capacità edificatoria residua, è ammesso un incremento massimo di SIp pari a mq 150, fermo restando il rispetto del parametro di Superficie Coperta di cui al precedente comma 1. In ogni caso, l'incremento di cui al precedente capoverso non potrà determinare il superamento dell'altezza massima di m 7,50. L'incremento di cui al presente comma è applicabile una sola volta (c.d. "una tantum") per ciascun edificio o unità immobiliare.

Al fine di conservare gli allineamenti stradali consolidati, è ammesso il completamento delle cortine edilizie esistenti, anche in deroga agli indici e ai parametri di cui al precedente comma 1.

Nel caso di interventi di nuova edificazione, o che comportino completa demolizione e ricostruzione, su aree non comprese in ambiti soggetti a Piano Attuativo vigente, le piantumazioni arboreo-arbustive necessarie nel rispetto delle norme vigenti e dei disposti del PdR 2012 – variante 2016, dovranno essere realizzate esclusivamente mediante la messa a dimora di specie autoctone, così come definite secondo l'elenco di cui all'Allegato C "Specie utilizzabili nelle attività selvicolturali del Regolamento Regionale n 5, pubblicato sul BURL del 24/07/07.

. Il titolo è riferito solamente al Beni in Arluno (MI), via Dante 8, C.F. foglio 11, mapp. 1463, 1472, 1488, 1620, 1611

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nella sezione riservata ai giudizi di conformità sono indicate le risultanze degli accertamenti espletati in sede di sopralluogo per le verifiche di congruità edilizio-urbanistiche e catastali del bene in esame. A tale scopo, sono state visionate le pratiche edilizie sopra richiamate ed è stato verificato: la corrispondenza tra autorizzazioni edilizie e stato dei luoghi, la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi, la presenza dei certificati di conformità degli impianti e gli aspetti riguardanti la prevenzione incendi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in merito alla conformità edilizia dei beni in esame sono state riscontrate lievi difformità tra l'ultimo titolo edilizio assentito e lo stato dei luoghi che tuttavia sono state regolarizzate attraverso la pratica edilizia in sanatoria n. 10/2025 presentata in data 07/08/2024, P.E. n.171/2024 Prot.17494. Trattasi di box auto con finiture e impianti non ultimati per i quali sarà necessario realizzare opere di completamento, come determinato nella sezione valutativa del corpo. In questa unità è valutato il costo tecnico di aggiornamento del CPI per la prevenzione incendi e successiva presentazione della S.C.I.A. di agibilità a fine lavori, corredata di tutta la documentazione prevista. In merito alla stima dei costi tecnici, poichè gli interventi riguardano i due piani dell'autorimessa nella sua interezza, in tale sede è stato stimato un costo complessivo che, in assenza della costituzione del condominio e dunque di individuazione dei millesimi di proprietà, è stato attribuito come quota parte a tutte le unità immobiliari che compongono l'autorimessa. Pertanto l'onere tecnico complessivo è stato suddiviso in base al numero di posti auto che compongono i box (singoli o doppi) dei due piani dell'autorimessa. (normativa di riferimento: Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 - D.Lgs n. 126/2016 e D.Lgs n. 222/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: comunicazione di completamento delle opere, aggiornamento CPI e presentazione di S.C.I.A. di agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- comunicazione di completamento delle opere, aggiornamento CPI e presentazione di S.C.I.A. di agibilità: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempistica necessaria per gli adempimenti VV.FF. e deposito della S.C.I.A. di agibilità

Questa situazione è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 8, C.F. foglio 11, mapp. 1463, 1472, 1488, 1620, 1611

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge 30.07.2010 N. 122 - Verifica della conformità catastale)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: nessuno

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare in Arluno (MI), via Dante 8, C.F. foglio 11, mapp. 1477, sub 36

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PGT - Piano di Governo del Territorio - Deliberazione C.C. n. 36 del 17.12.2013, Controdeduzioni e approvazione con deliberazione C.C. n. 13 del 8.04.2014, Variante del 2016)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 8, C.F. foglio 11, mapp. 1463, 1472, 1488, 1620, 1611

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Art. 832 del Codice Civile)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Beni in Arluno (MI), via Dante 8, C.F. foglio 11, mapp. 1463, 1472, 1488, 1620, 1611.

Si precisa che la verifica della titolarità/corrispondenza atti è stata eseguita in riferimento al certificato notarile in allegato.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano presenti i certificati di conformità degli impianti e la documentazione completa relativa alla prevenzione incendi. Considerato che trattasi di interventi riguardanti l'intera autorimessa, in assenza della costituzione del condominio e dunque di individuazione dei millesimi di proprietà, nella sezione valutativa del corpo è stato stimato un costo complessivo di completamento delle opere e di adeguamento antincendio attribuito come quota parte a tutti i box auto che compongono i due piani dell'autorimessa. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008 - Dichiarazione di conformità degli impianti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si ipotizza il rilascio da parte di ditta abilitata delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti a seguito di adeguate verifiche tecniche, compreso eventuali lievi interventi di adeguamento, oltre a opere idrauliche e adeguamento VV.FF. come determinato nella sezione valutativa del corpo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: tempistica necessaria per rilascio della certificazione di conformità impianti e aggiornamento VVFF

Questa situazione è riferita solamente a box auto in Arluno (MI), via Dante 8, C.F. foglio 11, mappali 1477, 1488, 1620

BENI IN ARLUNO VIA DANTE ALIGHIERI 6, FRAZIONE -, QUARTIERE -

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ARLUNO VIA DANTE ALIGHIERI 6, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EDILSEI 2000 SRL)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un box auto singolo situato al piano secondo interrato del fabbricato di via Dante Alighieri, catastalmente identificata al civico n.8, la cui costruzione è avvenuta a partire dal 2009 attraverso l'iter procedurale meglio descritto nell'apposita sezione. L'immobile a cui appartiene il bene in esame è un fabbricato a destinazione residenziale, commerciale e terziaria caratterizzato da una configurazione planimetrica ad L, con le facciate principali prospettanti sulla piazzetta ad uso parcheggio pubblico avente accesso dalla via Dante Alighieri. L'edificio presenta le caratteristiche tipiche del linguaggio architettonico riferito alla tipologia dell'edilizia civile di tipo tradizionale rivisitata in chiave attuale, con elementi e finiture che caratterizzano la composizione stilistica dei prospetti. La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato con tamponamenti perimetrali in muratura e orizzontamenti costituiti da solette laterocementizie. Le facciate principali prospicienti la piazzetta accessibile dalla via Dante sono in intonaco a civile tinteggiato di colore giallo chiaro, con elementi in cemento decorativo di colore grigio. I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera,

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Malpensa - 31 Km	nella media	
aeroporto distante Aeroporto di Milano Linate - 42 Km	nella media	
autobus distante Autobus Z649 Arluno via Marconi - 2,3 Km	nella media	
autobus distante Z618 Arluno - Vanzago - Pogliano - Rho - 100 mt	nella media	
autostrada distante A4 Torino-Trieste - 7 Km	nella media	
superstrada distante SP 239 - 1,5 Km	nella media	
ferrovia distante FS Vittuone Arluno - 3,7 Km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE Il bene oggetto di stima è costituito da un box auto singolo situato al piano secondo interrato dello stabile sopra descritto. L'accesso avviene dalla rampa carraia e risulta caratterizzato da altezza interna pari a 2,47 mt. Per ciò che attiene le finiture presenti, i due piani autorimesse non risultano completati, con l'assenza dei portoni basculanti per i singoli box auto, porte di sicurezza VVFF, necessità di completamento dell'impianto elettrico con ultimazione quadri e integrazione linee, realizzazione delle opere di ripristino e piccole opere di rappezzo, sigillatura del pozzo di raccordo, realizzazione di pompa in pozzo perdente per recupero acque, manutenzione antincendio e spurgo, completamento di griglie e cancelli su cavedi, rimessa in attività degli ascensori.

CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA EDILIZIA Le superfici lorde commerciali dell'unità immobiliare oggetto di valutazione sono state ricavate dalla visura catastale presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio, verificata con la planimetria catastale. La consistenza edilizia è stata calcolata ai sensi dell'allegato C del D.P.R. n. 138/98, ovvero comprendendo il filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, ed in mezzeria dei muri di confine con le unità immobiliari adiacenti e con il vano scala condominiale, in linea con gli Standard Valutativi Internazionali (IVS). Nel medesimo allegato è specificato che la superficie complessiva dell'unità immobiliare è data dalla somma della superficie dell'unità principale a cui si aggiunge la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali, del 25% qualora non comunicanti. Gli Standard Valutativi Internazionali (IVS) sono stati recepiti nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa che è alla base del "Manuale Operativo Stime Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio. In particolare, nel Codice delle Valutazioni Immobiliari sono indicati i criteri univoci sostitutivi di misurazione condivisi a livello nazionale a cui appartengono l'allegato sopra richiamato e il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) maggiormente utilizzato per misurazioni aventi finalità commerciali. Mediante l'adozione di tale criterio, la superficie commerciale viene determinata: a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino a uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e in mezzeria di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali sino a uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche: il vano scala (con

misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi; b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: terrazze a livello dell'alloggio, 35%; balconi 30%; lastrico solare di copertura di proprietà ed uso esclusivo accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%; porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale 35%; verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale 80%; veranda non abitabile 60%; mansarda rifinita collegata direttamente all'alloggio principale abitabile con altezza minima superiore a 1,80, 80%; mansarda rifinita collegata direttamente all'alloggio principale abitabile con altezza minima superiore a 1,50, 70%. Per le pertinenze potranno essere usati i seguenti criteri: locali seminterrati abitabili, 60%; soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%. Nel caso in esame, dal confronto dello stato dei luoghi rispetto al titolo edilizio autorizzato deriva una consistenza complessiva che risulta in linea con la superficie indicata in visura catastale che pertanto si ritiene congrua ai fini valutativi. Infine, si specifica che alla consistenza reale dell'unità immobiliare è stato applicato il coefficiente di ponderazione pari a 1,00.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA In merito alla certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto la stessa non necessita di Attestato di prestazione energetica. Si precisa in ogni caso che relativamente all'obbligatorietà di dotazione e allegazione degli APE nell'ambito di procedure esecutive singole o concorsuali, per la Regione Lombardia vi è un chiaro riferimento di esclusione dell'APE di cui al punto 3.4., lettera c), allegato al DDUO 2456/2017.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni con coibentazione in n.d. , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco a civile tinteggiato

nella media

rivestimento interno: posto in intonaco realizzato in intonaco di cemento

nella media

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media

Delle Strutture:

solai: solaio laterocementizio

nella media

strutture verticali: costruite in pilastri in c.a.

nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX AUTO SUB 36	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/07/2025

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare BE IMMO REAL ESTATE Arluno

Descrizione: in stabile di recente costruzione in vendita box singolo sito al piano terra di circa 18 mq.

Indirizzo: via Eugenio Montale 8, Arluno

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 944,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 15.300,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/11/2024

Fonte di informazione: Direzione Provinciale di Milano - Atto di compravendita a firma dott. Conte Andrea Notaio in Bareggio, Repertorio n. 2851

Descrizione: box auto al piano interrato dello stabile

Indirizzo: via del Carso n. 2, Arluno

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/04/2023

Fonte di informazione: Direzione Provinciale di Milano - Atto di compravendita a firma dott. Di Paola Andrea Notaio in Nerviano, Repertorio n. 1680

Descrizione: box auto situato al piano interrato dell'edificio

Indirizzo: via Amendola n. 13, Arluno

Superfici principali e secondarie: 19

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 684,21 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia del Territorio Prov. Milano Comune di Arluno - 1° semestre 2025.
Fascia/zona: CENTRALE intero centro urbano, Tipologia: BOX, Stato conservativo: NORMALE (08/05/2025)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta in una libera contrattazione. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il

venditore hanno 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. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato: "importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione; "...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile; "...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra; "...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione; "...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento. La definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione. In particolare, la metodologia di stima adottata nell'ambito del valore di mercato è il Market Comparison Approach (MCA), o metodo del confronto di mercato, consistente in un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il metodo MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo come indicato dagli IVS. Gli International Valuation Standards (IVS) sono un complesso di regole uniformi condiviso a livello internazionale per la stima degli immobili che in Italia sono stati definiti e adottati dal Codice delle valutazioni immobiliari. Il metodo MCA considera come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche del bene da valutare (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, etc.) e si basa sull'analisi di immobili realmente compravenduti e/o offerti sul mercato all'attualità, aventi caratteristiche simili, per quanto possibile, al bene da valutare e appartenenti al medesimo segmento di mercato immobiliare. L'applicazione nella pratica estimativa del metodo MCA prevede aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparables) rapportati alle corrispondenti caratteristiche del bene oggetto di stima (subject); tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa, che può assumere valori positivi, negativi o nulli al variare del prezzo. Una fase peculiare della metodologia adottata riguarda la scelta delle caratteristiche che intervengono nella formazione del prezzo di mercato degli immobili, notoriamente distinte in caratteristiche

quantitative e qualitative. Nel caso in esame, le caratteristiche utilizzate per la formazione della tabella dati sono la data del contratto di compravendita che rappresenta una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che concorrono nella determinazione della superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica delle contrattazioni immobiliari. La caratteristica dello stato di manutenzione nel caso di specie è riferita all'intero immobile e rappresenta il grado di conservazione delle finiture generali. Unità di misura: 1 = scarso, 2 = sufficiente, 3 = buono. Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait. Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc., per unità su più piani si indica il piano di accesso; nello specifico, da osservazioni di mercato si ritiene che la differenza del livello di piano tra S1 e S2 sia ininfluenza sulla determinazione del valore nel caso di autorimesse. La caratteristica dell'anno di costruzione e/o ristrutturazione tiene in considerazione l'epoca di realizzazione del fabbricato o il suo rinnovamento. Altre caratteristiche immobiliari possono essere importanti per gli immobili classificati come residenziali, tuttavia nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni. Pertanto il risultato ottenuto dall'aggiustamento dei prezzi marginali rappresenta il più probabile valore venale attribuibile al bene oggetto di stima. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta che si calcola tra prezzo massimo e prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti che deve risultare inferiore alla soglia del 10%, elemento rispetto al quale la stima è ritenuta congrua.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	15.300,00	15.000,00	13.000,00
Consistenza	18,00	18,00	21,00	19,00
Data [mesi]	0	5,00	13,00	32,00
Prezzo unitario	-	944,44	714,29	684,21
Stato di manutenzione generale	3,00	3,00	3,00	3,00
Anno di costruzione/ristrutturazione	7,00	8,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	25,50	25,00	21,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	684,21	684,21	684,21
Stato di manutenzione generale		20.000,00	20.000,00	20.000,00

Anno di costruzione/ristrutturazione	5 %	765,00	750,00	650,00
--------------------------------------	-----	--------	--------	--------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	15.300,00	15.000,00	13.000,00
Data [mesi]	127,50	325,00	693,33
Prezzo unitario	0,00	-2.052,63	-684,21
Stato di manutenzione generale	0,00	0,00	0,00
Anno di costruzione/ristrutturazione	-765,00	750,00	650,00
Prezzo corretto	14.662,50	14.022,37	13.659,12

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **14.114,66**

Divergenza: 6,84% < **10%**

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject in esame è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi. Il dato unitario di mercato come derivante dagli aggiustamenti operati è dunque pari al valore di seguito esposto, da ritenersi quale più probabile valore medio attribuibile al prodotto finito considerando il bene immobile nella condizione "post operam", ovvero con impianti e finiture interne completate. Ciò in quanto l'autorimessa risulta attualmente incompiuta poichè mancano le finiture interne quali porte basculanti e completamento degli impianti. Pertanto, al fine di determinare il costo di costruzione necessario per il completamento delle opere da decurtare al valore del bene è stata effettuata un'analisi puntuale degli interventi da eseguire per i due piani di autorimessa con i relativi importi. Nel dettaglio: ripristino pavimentazioni = €. 1.000; griglie e cancelli su cavedi di aerazione compreso ripristino meccanismi di automazione = €. 5.000; fornitura e posa in opera di portoni basculanti = €. 30.000; fornitura e posa in opera di porte tagliafuoco di sicurezza = €. 6.000; ripristino tensione ascensore 2° livello compreso rimessa in attività = €. 12.000; piccole opere edili per rappezzi tramezzi divisori compreso assistenze murarie porte = €. 5.000; completamento impianto elettrico con ultimazione quadri e integrazione linee, compreso rilascio di DI.RI = €. 8.000; completamento impianto idrico VV.FF. con integrazione valvole/attacchi = €. 5.000; ripristino pompa a immersione con recupero acque piano S2 = €. 11.500; sigillatura pozzo di raccolta = €. 4.000; spurgo/ pulizia pozzetti caditoie e griglie antincendio = €. 2.000; incidenza oneri tecnici, assistenze e varie per opere di ripristino vano scale/ascensore e parti comuni con rilascio certificazioni = €. 5.000, compreso utile di impresa. Pertanto, il totale del costo di completamento delle opere è stato quantificato in complessivi €. 94.500 riferito ai due piani dell'autorimessa nella sua interezza. In tale sede, in assenza della costituzione del condominio e dunque di individuazione dei millesimi di proprietà, il suddetto costo è stato attribuito come quota parte a tutte le unità immobiliari che compongono l'autorimessa, ovvero suddiviso in base al numero di posti auto che costituiscono i box auto (singoli o doppi), per un importo corrispondente a €. 1.750 a posto auto, che detratto al valore sopra determinato restituisce il più probabile valore di mercato del bene immobile nello stato di fatto in cui si trova. Si precisa infine che il valore venale determinato deve essere considerato come il più attendibile nell'ipotesi di immediata collocazione del bene sul mercato di riferimento, facendo rilevare che, in considerazione dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare, un'ipotesi di vendita a medio termine non potrebbe che risentire negativamente della situazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 784,15 = **14.114,70**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
quota parte costo di completamento delle opere	-1.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.364,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.364,70**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato è un procedimento di natura comparativa, in quanto si basa sulla comparazione del bene da valutare rispetto ad altri beni aventi caratteristiche simili (per costruzione, ubicazione, destinazione d'uso, stato di conservazione, etc.) che siano correntemente offerti sullo stesso mercato o piazza concorrenziali. Nello specifico, la valutazione è stata effettuata partendo dall'indagine di mercato di beni effettivamente compravenduti e/o offerti in vendita aventi caratteristiche simili, per quanto possibile, al bene da stimare, attraverso l'utilizzo del metodo di valore di mercato MCA (Market Comparison Approach) consistente in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili che considera come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche. In particolare, il criterio prevede aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparables) rapportati alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare (subject), il cui risultato rappresenta il più probabile valore venale attribuibile al cespite oggetto di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di ARLUNO (MI), agenzie: BE IMMO REAL ESTATE, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare - Listino prezzi Immobiliari della C.C.I.A.A - Quotazioni immobiliari Milano e provincia; Borsino immobiliare., ed inoltre: casa.it; Immobiliare.it; Idealista.it; Trovitcasa.it.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	18,00	0,00	12.364,70	12.364,70
				12.364,70 €	12.364,70 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare con destinazione box auto oggetto della presente valutazione non si ritiene divisibile in considerazione della configurazione planimetrica e in quanto dotata di un unico accesso

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.164,70**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.824,71**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.340,00**