

Contro



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

**Procedura Esecutiva**  
**R.G. 1140/2014**

Giudice dell'esecuzione  
**ILL.MO DOTT. GIACOMO PURICELLI**

\*\*\*

Procedura promossa da

Debitori

\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**  
beni immobili situati in  
**Milano – Via Cesare Pascarella 11**



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.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	8
3. STATO DI POSSESSO:.....	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	13
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	16
<b>Descrizione Appartamento di cui al punto A</b> .....	16
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	18
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:.....	23

Contro

**INDICE SINTETICO**Lotto **001****Via Pascarella 11 – Milano**

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento con cantina</b>
<b>Livello</b>		Piano T/S1
<b>Categoria:</b>		Abitazione economica [A/3]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>33</b> , particella <b>61</b> , subalterno <b>501</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>		si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 3
<b>conformità urbanistica:</b>		non verificata
<b>conformità edilizia:</b>		non verificata
<b>conformità catastale:</b>		difforme

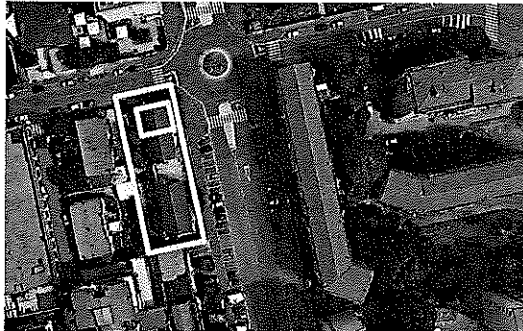
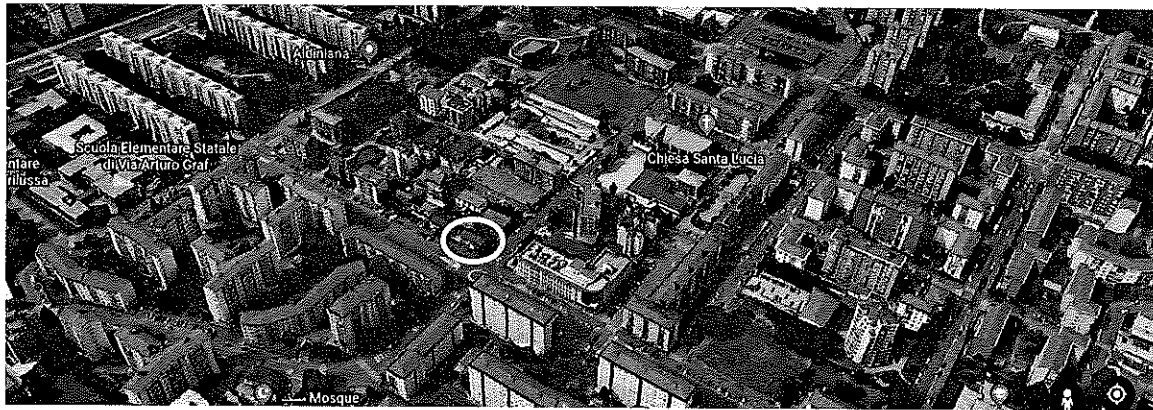
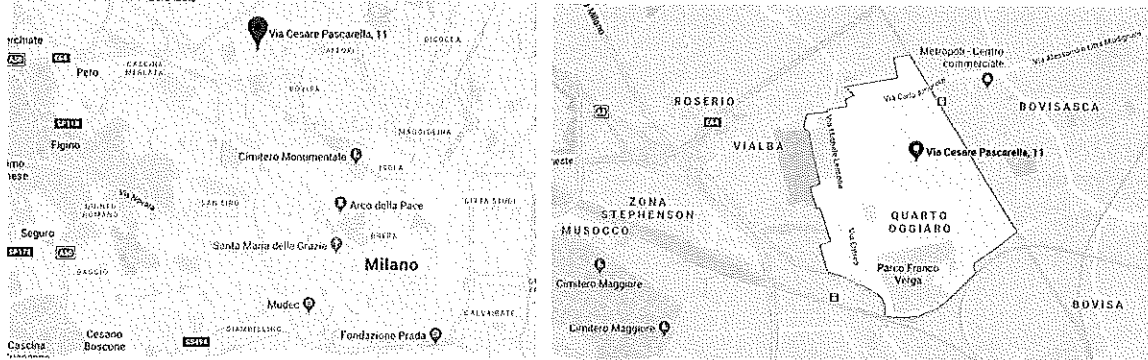
<b>superficie comm. lorda:</b>	mq	<b>94,23</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	110.997,83
<b>valore di mercato per quota</b>	€	110.997,83
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>111.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>89.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

Contro

# Beni immobili siti in Milano Via Cesare Pascarella 11

LOTTO N° 001

CORPO A Appartamento al PT/PS1 foglio 33 mappale 61 sub 501



Contro

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

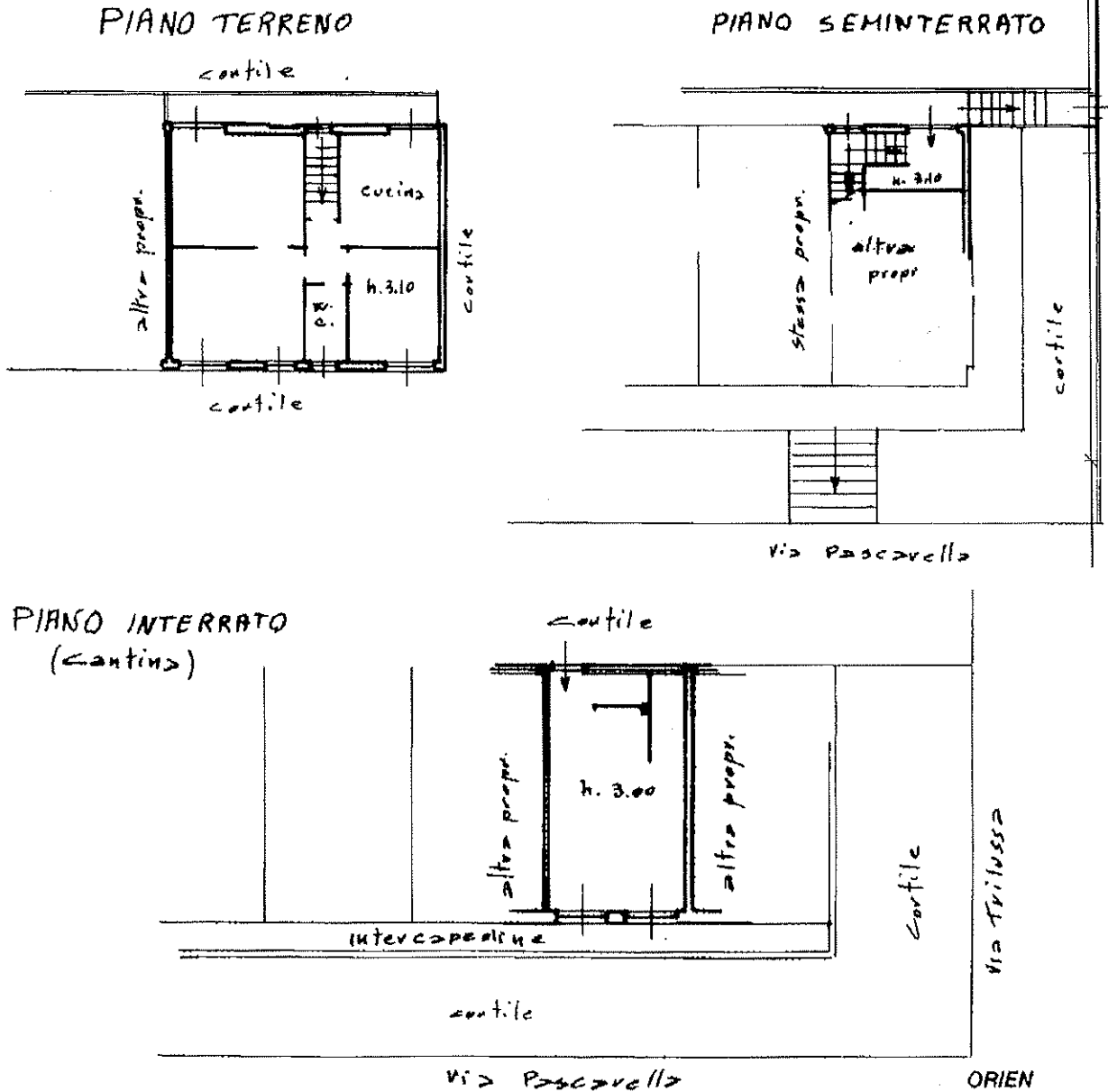
**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano, via Cesare Pascarella 11, quartiere di Quarto Oggiaro

Appartamento **[A/3]** disposto su 2 livelli collegati da scala interna, con accesso dalla prima porta a sinistra arrivando da passaggio comune attraverso cancelletto pedonale dalla via privata Trilussa, con ingresso al piano seminterrato, tre locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno e balcone al piano terra, con annessa cantina di 2 vani al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **83**  
 Il balcone sviluppa una superficie lorda di circa mq **9**  
 La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **36**

Planimetrie catastali



Contro

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Milano, via Cesare Pascarella 11, PT/PS1
- **intestatari**
  - 1  
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**  
Fg. n. **33**; Mapp. n **61**; Sub. **501**.
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 2; consistenza vani 5,5; Superficie catastale totale: 96 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 93 mq; rendita € 525,49; posto al PT/PS1
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - variazione del 30/12/1991 protocollo n. 323660 in atti dal 20/03/2003 frazionamento e fusione (n. 128365.1/1991)
  - variazione del 30/12/1991 protocollo n. 464695 in atti dal 08/05/2001 istanza n. 458750/01 (n. 128365.1/1991)
- **Coerenze dell'ingresso al PS1, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., a.u.i., passaggio comune
- **Coerenze dell'appartamento al PT, da nord in senso orario:**  
cortile comune, cortile comune, a.u.i., cortile comune
- **Coerenze della cantina P-1, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

**NOTA**

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.

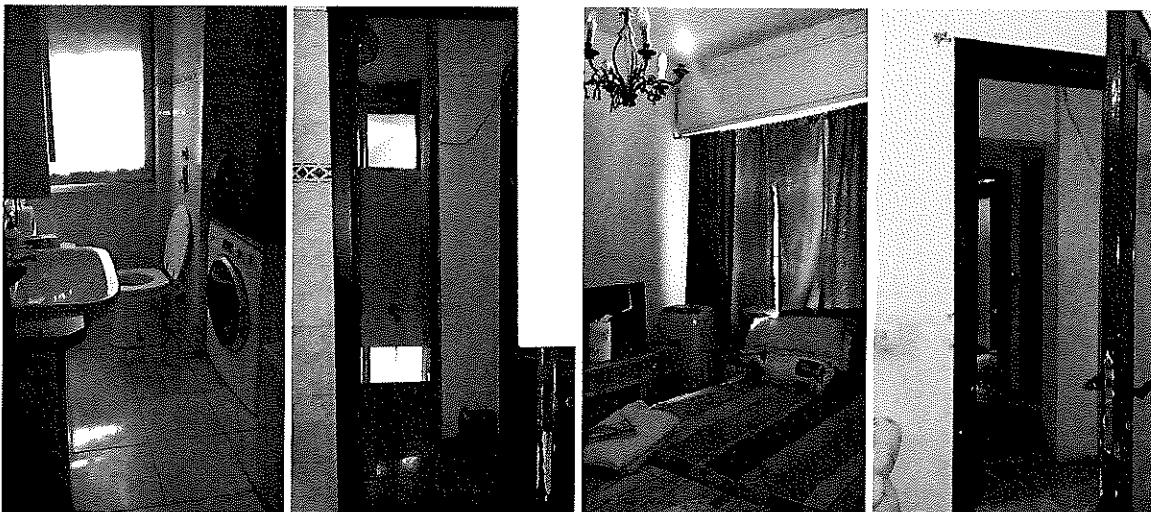
L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

**Note sulla corrispondenza tra documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore**

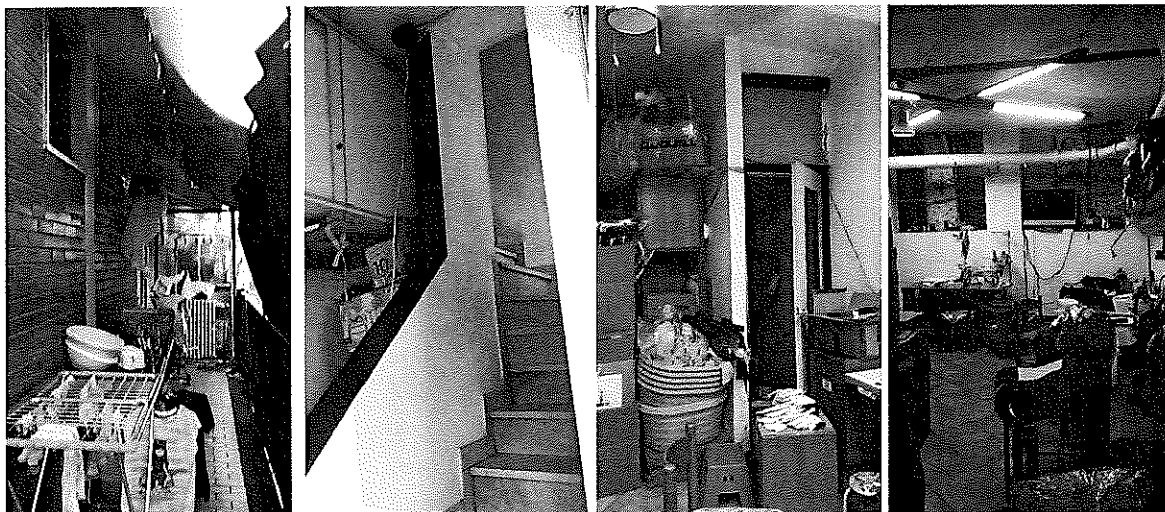
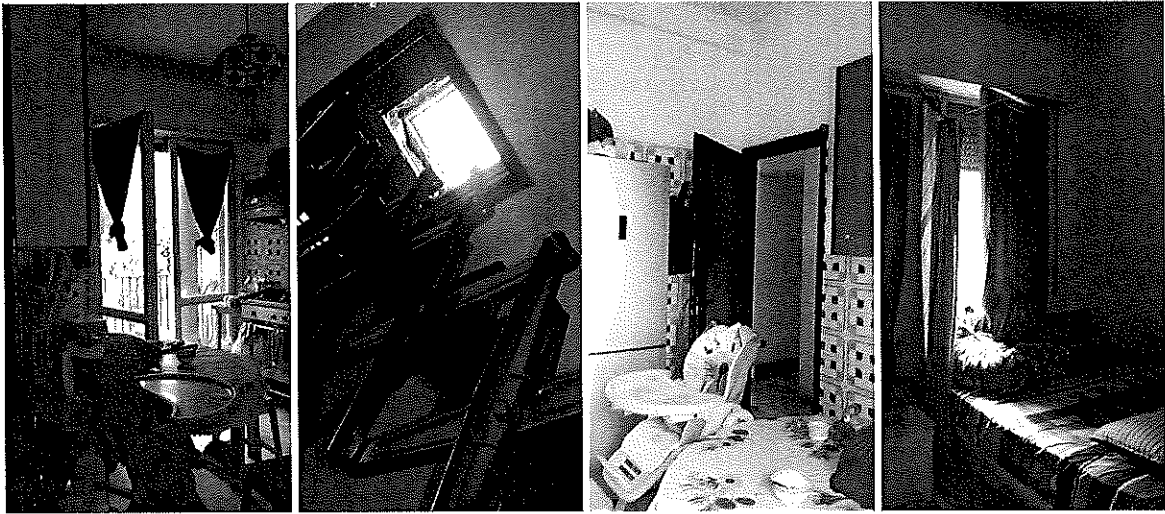
- Nessuna

**CONSISTENZA EFFETTIVAMENTE RILEVATA in data 17/11/2018:**

Appartamento disposto su 2 livelli collegati da scala interna avente ingresso al PS1, 3 locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno e balcone al PT, con annessi cantina di 2 vani al pinano interrato e vano soffotetto al P1 collegato all'appartamento con botola e scala retrattile



Contro







## **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 29/07/2014 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Nicola Girola, notaio in Como, 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 dall'esperto nominato)

### **4.2.1 Iscrizioni:**

#### **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **01/12/2006** ai nn. **99544/21397** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Grimaldi Nicola in data 16/11/2006 rep. n. 16654/12726 (notaio in Milano)  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
**DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA**

Capitale € 256.000,00  
Tasso interesse annuo 5%  
Totale € 384.000,00  
Durata 25 anni

### **4.2.2 Pignoramenti:**

#### **Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **17/06/2014** nn. **30217/22348** derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del 09/04/2014 rep. n. 6979  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

## **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

Conformità urbanistica: **NON VERIFICATA**  
Conformità edilizia: **NON VERIFICATA**

Rispetto alla verifica dei titoli edilizi non è stato possibile procedere ad un'approfondita analisi della rispondenza dello stato dei luoghi rispetto a quanto depositato presso la P.A. in quanto l'Ufficio Visure Atti del comune di Milano, alla data odierna, non ha ancora messo a disposizione la totalità del fascicolo urbanistico dalla scrivente richiesto.




Contro

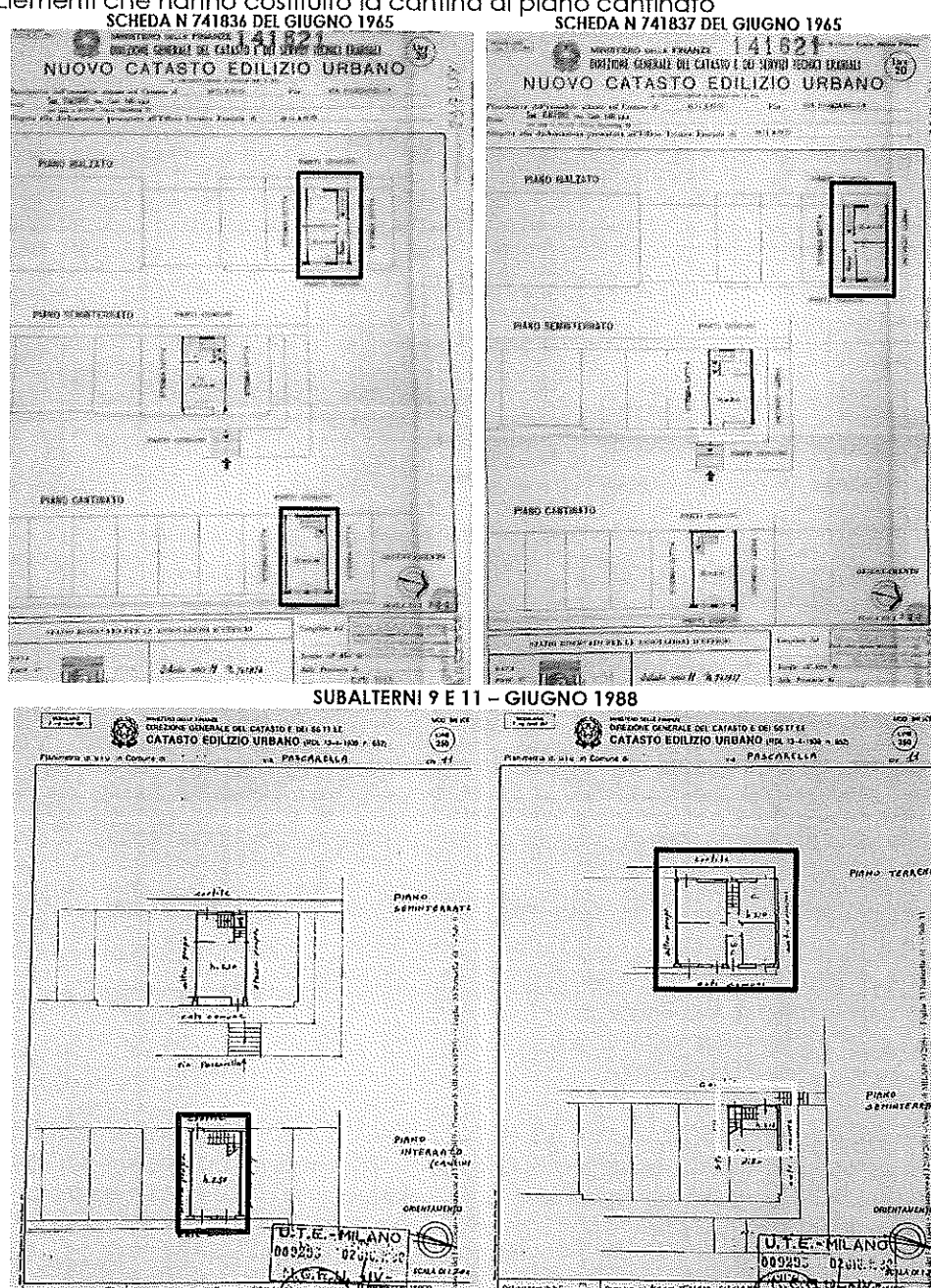
Si è in ogni caso proceduto ad ulteriore approfondimento presso l'archivio storico del N.C.E.U. allo scopo di verificare ed assicurare l'effettiva rispondenza del sedime del fabbricato e della perimetrazione del singolo subalterno a quanto rappresentato in atti in data antecedente al 1° settembre 1967

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967.**

La denuncia catastale dell'unità immobiliare risale **al giugno del 1965** con schede n **741836** e **741837** degli originari immobili, 2 abitazioni con negozio e cantina, che hanno nel tempo costituito, attraverso fusione e frazionamento dei subalterni **9** e **11** con schede del **1988**, quello attuale oggetto di stima

**Legenda**

-  Elementi che hanno costituito l'abitazione principale a piano terra (rialzato)
-  Elementi che hanno costituito l'ingresso dell'abitazione al piano seminterrato
-  Elementi che hanno costituito la cantina al piano cantinato



Contro

Non è dunque possibile dichiarare la conformità urbanistico-edilizia dello stato dei luoghi, oltre che per l'incompletezza del fascicolo esaminato, anche per il frazionamento/fusione catastalmente dichiarato nei passaggi formali appena sopra esposti e per le opere interne rilevate.

Si segnala che qualora l'Ufficio Visure del comune di Milano dovesse mettere a disposizione l'integrazione richiesta del fascicolo edilizio riferito al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima il presente elaborato verrà opportunamente integrato con le eventuali nuove informazioni acquisite.

#### 4.3.2 Conformità catastale:



CONFORMITA' catastale: **difforme**

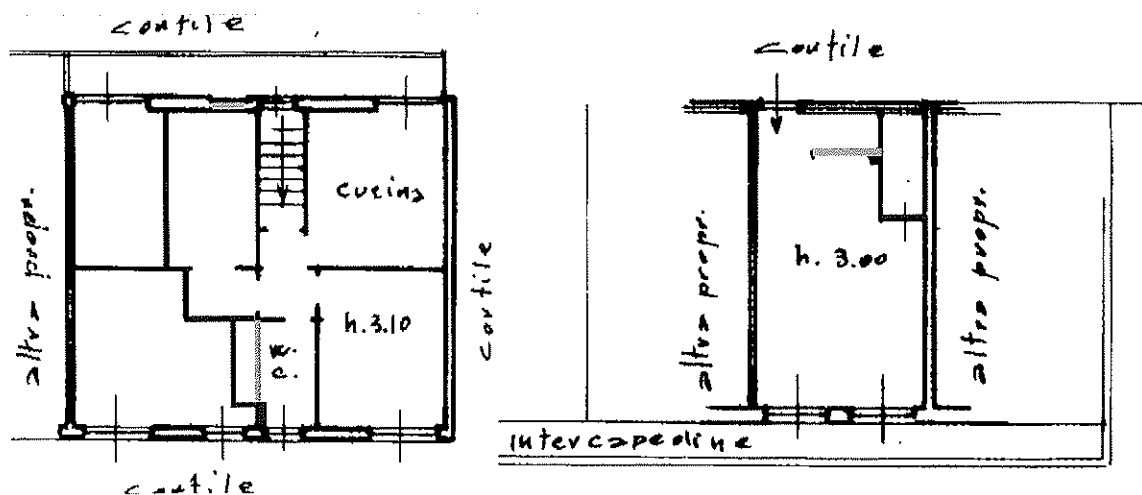
Tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali attualmente depositate presso il N.C.E.U. sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) Realizzazione di un vano aggiuntivo nell'abitazione principale
- b) Differente conformazione dei tavolati interni a separazione tra disimpegno, bagno e camera
- c) Demolizione di un tavolato nel vano cantina e realizzazione di porta nel vano avente superficie inferiore

Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate nei punti che precedono sono state in questa sede descritte anche graficamente.

#### Legenda

Porzioni realizzate in difformità   
 Porzioni eliminate in difformità 



\*\*\*

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 € 5.000,00 ed un massimo di € 9.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 7.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Dati forniti dall'amministrazione condominiale:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, copia dalla certificazione energetica oltre che indicazioni degli impianti centralizzati, di eventuali cause in corso e di eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta quanto ricevuto con comunicazione e-mail (cfr allegato 6 – comunicazioni amministratore):

**1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**

RISPOSTA:

Per la gestione in corso (01/10/2018 - 30/09/2019) a preventivo è stato richiesto €. 1.080,02

**2. eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto**

RISPOSTA:

Rifacimento tetto per rimozione amianto richiesto a preventivo €. 6.761,98 (residuo da incassare €. 1576,87 salvo conguaglio)

**3. eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima**

RISPOSTA:

saldo esercizio ordinario al 30/09/2018 €. 6.887,04 (residuo da incassare €. 3.093,44) totale per le ultime due gestioni €. 2.652,17

**4. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi**

RISPOSTA:

sono in corso altre azioni legali volte al recupero del credito verso le proprietà morose

**5. indicazione dei millesimi di proprietà**

RISPOSTA:

83.27/1000

**6. indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)**

RISPOSTA:

ANTENNA TCV DIGITALE.

**7. indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc**

RISPOSTA:

E' STATA TERMINATA LA PRATICA DI RIMOZIONE DELL' AMIANTO IN COPERTURA NEL 2018. NON VI SONO ALTRE SEGNALAZIONI.

**8. da allegare se disponibile**

**a. regolamento di condominio**

RISPOSTA

**b. certificazione energetica**

RISPOSTA:

STABILE CON RISCALDAMENTO AUTONOMO QUINDI NON VI SONO CERTIFICAZIONI ENERGETICHE A LIVELLO CONDOMINIALE.

**c. CIS – certificato di idoneità statica**

RISPOSTA:

STABILE NON SOGGETTO ALLA DATA ATTUALE

**d. CIP – certificato di prevenzione incendi**

RISPOSTA:

STABILE NON SOGGETTO

**e. Certificato di Agibilità/abitabilità**

RISPOSTA:

NEL FASCICOLO STORICO DEL CONDOMINIO NON E' PRESENTE

Contro

**N.B.:**

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

**Attestato di Prestazione Energetica:**

non disponibile

**Documentazione in materia di installazione impianti:**

non recuperata

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 29/07/2014 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Nicola Girola, notaio in Como, 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 dall'esperto nominato)

**6.1 Attuali proprietari:**

scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita - a firma del Dott. Nicola Grimaldi in data 16/11/2006 rep. n. 16653/12725 (notaio in Milano)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **01/12/2006** ai nn. **99543/58561**  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **4/28** ciascuno

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/28** ciascuno

**Nota alla sezione 'D'**

PRECISAMENTE: - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO RIALZATO COMPOSTO DA TRE LOCALI E SERVIZI CON ANNESSI PIANEROTTOLO E VANO SCALA AL PIANO SEMINTERRATO ED UN LOCALE CANTINA AL PIANO

Contro

SOTTERRANEO.AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE DEL 6 MARZO 1998 N.40, LA

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

---

Atto amministrativo per causa di morte / certificato per denunciata **successione** - repertorio n 610/2006 emesso dall'ufficio del registro di MILANO in data 27/03/2006  
**trascritto** alla C. RR. Il di Milano 1 in data **08/09/2006** ai nn. **76142/46649**  
Data di morte di \_\_\_\_\_ successione testamentaria

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/7** ciascuno

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/28** ciascuno  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**

\*

Scrittura privata con sottoscrizione autentica - atto per causa di morte / **accettazione tacita di eredità** - a firma del Dott. Nicola Grimaldi in data 16/11/2006 rep. n. 16653/12725 (notaio in Milano)

**trascritto** presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **25/05/2016** ai nn. **34691/23785**

Data di morte di PIRAS ANGELA: 19/03/2005 – successione testamentaria

**Note alla sezione 'D'**

Contro

A

\*\*\*

Atto amministrativo per causa di morte / certificato per denunciata **successione** - repertorio n 198/2000 emesso dall'ufficio del registro di MILANO in data 25/03/2002  
**trascritto** alla C. RR. II di Milano 1 in data **19/08/2003** ai nn. **68600/44837**

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**

\*\*\*

scrittura privata con sottoscrizione autenticata – atto di compravendita - a firma del Dott. Aquaro Alfredo in data 25/07/1996 rep. n. 99873/23534 (notaio in Milano)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **30/07/1996** ai nn. **27405/20580**  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per la quota di **1/2** ciascuno in regime di comunione legale dei beni

\*\*\*

scrittura privata con sottoscrizione autenticata – atto di compravendita - a firma del Dott. Antonino Inzerilli in data 24/03/1992 rep. n. 314710 (notaio in Milano)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **03/04/1992** ai nn. **13296/9060**  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano  
(foglio 33, mappale 61, sub 501)  
Per la quota di **1/2** ciascuno in regime di comunione legale dei beni  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano

Contro

(foglio 33, mappale 61, sub 501)

Per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO****7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967**. La denuncia catastale del fabbricato risale al **giugno del 1965**

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano l'ente preposto ha rinvenuto solo parte del fascicolo urbanistico-edilizio in capo al fabbricato oggetto di interesse.

E' stato possibile recuperare i dati delle seguenti pratiche edilizie

- **Licenza per opere edilizie n 1662 atti 38775/1013/1961 del 16/05/1961**

Si segnala che qualora l'Ufficio Visure del comune di Milano dovesse mettere a disposizione ulteriori approfondimenti del fascicolo urbanistico-edilizio riferito al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima il presente elaborato verrà opportunamente integrato con le eventuali nuove informazioni acquisite

## Descrizione Appartamento di cui al punto A LOTTO 001

<b>CORPO A</b>	<b>Appartamento ai PT/PS1</b>	<b>foglio 33</b>	<b>mappale 61</b>	<b>sub 501</b>
----------------	-------------------------------	------------------	-------------------	----------------

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano, via Cesare Pascarella 11, quartiere di Quarto Oggiaro

Appartamento **[A/3]** disposto su 2 livelli collegati da scala interna, con accesso dalla prima porta a sinistra arrivando da passaggio comune attraverso cancelletto pedonale dalla via privata Trilussa, con ingresso al piano seminterrato, tre locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno e balcone al piano terra, con annessa cantina di 2 vani al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **83**

Il balcone sviluppa una superficie lorda di circa mq **9**

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **36**

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Milano, via Cesare Pascarella 11, PT/PS1
- **intestatari**
  - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**  
Fg. n. **33**; Mapp. n **61**; Sub. **501**.
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 2; consistenza vani 5,5; Superficie catastale totale: 96 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 93 mq; rendita € 525,49; posto al PT/PS1
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - variazione del 30/12/1991 protocollo n. 323660 in atti dal 20/03/2003 frazionamento e fusione (n. 128365.1/1991)
  - variazione del 30/12/1991 protocollo n. 464695 in atti dal 08/05/2001 istanza n. 458750/01 (n. 128365.1/1991)
- **Coerenze dell'ingresso al PS1, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., a.u.i., passaggio comune



- **Coerenze dell'appartamento al PT, da nord in senso orario:**  
cortile comune, cortile comune, a.u.i., cortile comune
- **Coerenze della cantina P-1, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

**NOTA**

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 EFFETTIVAMENTE RILEVATA in data 17/11/2018:**

Appartamento disposto su 2 livelli collegati da scala interna avente ingresso al PS1, 3 locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno e balcone al PT, con annessi cantina di 2 vani al piano interrato e vano sottotetto al P1 collegato all'appartamento con botola e scala retrattile

<b>CARATTERISTICHE DESCRITTIVE</b>	
<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: mattone paramano	Normale
Copertura: a falda in lamiera	Normale
Cancelli su strada: strutture metallica	Normale
Cancello carraio: elettrificato	Normale
Portone: /	Normale
Scale: /	Normale
Pianerottoli comuni: ceramica	Normale
Portineria: /	Normale
Ascensore: /	Normale
Strutture ricreative: /	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: a battente in legno	Normale
Serramenti esterni-finestre: a battente in legno/doppio vetro	Scarso
Sistemi di oscuramento: avvolgibili PVC	Normale
inferriate: presenti	Normale
zanzariere: presenti	Normale
Serramenti interni-porte: in legno e legno/vetro	Normale
Soglie: marmo	Normale
Davanzali: marmo	Normale
Pavimenti: palladiane marmo/ ceramica monocottura in bagno-cantina	Normale
Rivestimenti: ceramica	Normale
Apparecchi sanitari: 1lavabo, 1 wc, , 1 vasca	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Valvole termostatiche: /	Normale
Scale interne: marmo	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato/legno	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale
<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Cilofonico: presente	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Elettrico: funzionante	Normale
Antifurto: /	Normale
Condizionamento: /	Normale
Antenna: centralizzata	Normale
Parabola: /	Normale

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****Criterio di stima**

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

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si 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 per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 4\_SPIEGAZIONE METODO MCA:

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

**Calcolo 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:

- **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;

Contro

- 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

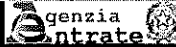
Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

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

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
A	Appartamento – PS1	9,80	1,00	9,8
A	Appartamento – PT	73,16	1,00	73,16
A	Balcone – PT	9,31	0,25	2,33
A	Cantina – PS2	35,76	0,25	8,94
<b>totale</b>		<b>128,03</b>		<b>94,23</b>

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - o Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2019
  - o Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI- Periodo rilevazione dati: I SEMESTRE 2019



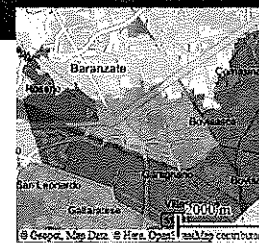
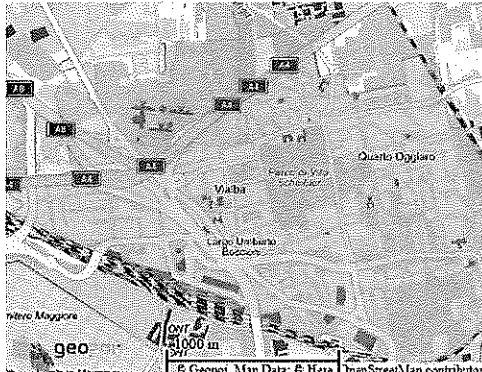
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1  
 Provincia: MILANO  
 Comune: MILANO  
 Faseia/zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO  
 Codice zona: E6  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2800	L	6,2	9,2	L
Abitazioni civili	Normale	1650	1900	L	5	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	2100	L	5,4	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1600	L	4	5,4	L
Box	Normale	900	1300	L	4,3	5,8	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Contro

## Milano - MI

Via Pascarella 11

Zona Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti -

Via Cesare Pascarella, 11  
Via Cesare Pascarella, 11, 20157  
Milano MI, Italia

Visualizza mappa più grande

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
Abitazioni e Ville	Ufficio	Box & Parcheggio	Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI <input type="button" value="In buono stato"/>		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.514 €/mq	1.608 €/mq	1.703 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO <input type="button" value="In buono stato"/>		Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.277 €/mq	1.372 €/mq	1.466 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>

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

**1.350,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
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 €
Appartamento /Cantina PSI-PT-PS2	94,23	1.350,00	€ 127.210,50	€ 127.210,50
<b>Lotto 1</b>			<b>ARROTONDATO</b>	<b>€ 127.000,00</b>

### VERIFICA DELLA STIMA CON MCA - Market Comparison Approach,

TABELLA DEI DATI

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile da stimare
Fonte	Agenzia immobiliare	Rilevazione diretta		
Prezzo Di Mercato (Euro)	120.000	104.000	0	
Indirizzo	VIA MICHELE LESSONA 0-10 MILANO MI 20157	VIA VAL LAGARINA 40-50 MILANO MI 20157		
Data (Mesi)	1	2	0	0
Superficie Principale (mq)	59	72	0	83
Sup. Sec. Balcone (mq)	0	3	0	10
Sup. Sec. Terrazzo (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Portico (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Sottotetto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (mq)	0	6	0	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	7	0	36
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Giardino (mq)	0	0	0	0
Superficie Esterna (mq)	0	0	0	0
Stato Di Manutenzione Imm. (N)	4	3	0	3
Stato Di Manutenzione Ed. (N)	4	4	0	3
Livello Di Piano (N)	2	3	0	0
Riscaldamento Centralizzato	0	1	0	0
Riscaldamento Autonomo	1	0	0	1
Ascensore	1	0	0	0

Contro

TABELLA DEI  
PREZZI  
MARGINALI

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	120.000	104.000	0
Data (€)	100	86,67	0
Superficie Principale (€)	1.348,2	1.348,2	0
Sup. Sec. Balcone (€)	337,05	444,91	0
Sup. Sec. Terrazzo (€)	0	0	0
Sup. Sec. Portico (€)	0	0	0
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	539,28	0
Sup. Sec. Cantina (€)	337,05	337,05	0
Sup. Sec. Garage (€)	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	110	110	0
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	-29.000	0	0
Stato Di Manutenzione Ed. (€)	-2.000	-2.000	0
Livello Di Piano (€)	1.188,12	1.029,7	0
Riscaldamento Centralizzato (€)	3.000	1.500	0
Riscaldamento Autonomo (€)	750	0	0
Ascensore (€)	1.750	7.000	0

TABELLA DI  
VALUTAZIONE

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	120.000	104.000	0
Data (€)	-100	-173,34	0
Superficie Principale (€)	32.356,8	14.830,2	0
Sup. Sec. Balcone (€)	3.370,5	2.035,78	0
Sup. Sec. Terrazzo (€)	0	0	0
Sup. Sec. Portico (€)	0	0	0
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	-3.235,68	0
Sup. Sec. Cantina (€)	12.133,8	9.774,45	0
Sup. Sec. Garage (€)	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	0	0	0
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	-29.000	0	0
Stato Di Manutenzione Ed. (€)	-2.000	-2.000	0
Livello Di Piano (€)	-2.376,24	-3.089,1	0
Riscaldamento Centralizzato (€)	0	-1.500	0
Riscaldamento Autonomo (€)	0	0	0
Ascensore (€)	-1.750	0	0
prezzo corretto (€)	132.634,86	120.642,31	0

Pesi per il calcolo  
della media ponderata

50%

50%

VALORE STIMATO  
(€) Valore medio dei prezzi corretti arrotondato ai  
1.000 €

127.000

VALORE FINALE  
(€)

127.000

Contro

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 127.000,00</b>
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>-€ 6.350,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	<b>-€ 7.000,00</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	<b>-€ 2.652,17</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:</b>	<b>€ 110.997,83</b>

**NB**

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

<b>INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA</b>	
<b>Libero:</b> <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 110.997,83
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 111.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 88.800,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 89.000,00</b>

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le considerazioni esposte ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono oltre che per la disposizione impiantistica

\*\*\*

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, 16/10/2019

Il perito  
Arch. Elisabetta Nicoletti



**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:**

- allegato\_1\_verbale di visita.pdf
- allegato\_2\_atto di provenienza.pdf
- allegato\_3A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf
- allegato\_3B\_esito ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf
- allegato\_3C\_contratto locazione 4420\_06-2015.pdf
- allegato\_3D\_contratto locazione 258\_01-2010.pdf
- allegato\_4\_spiegazione metodo MCA.pdf
- allegato\_5\_verifica urbanistico-edilizia.pdf
- allegato\_6\_comunicazioni amministratore.pdf
- allegato\_A\_note ipocatastali estratte.pdf
- allegato\_B\_documenti catastali.pdf
- allegato\_C\_rilievo fotografico.pdf

