

Esecuzione Forzata N. 1463/2018
CONDOMINIO SERRATI 7/17
Contro



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva
R.G. 1463/2018

Giudice dell'esecuzione
DOTT. SSA SILVIA VAGHI

Procedura promossa da
CONDOMINIO SERRATI 7/17

Debitore

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Milano – Via Giacinto Serrati 11



Custode giudiziario
AVV. CINZIA RODEGHER

Esperto Nominato
ING. ALBERTO RUSSO

albertorusso_006@fastwebnet.it

Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 24668 / Albo del Tribunale di Milano al n. 15210
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014 REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2018/35



INDICE

INDICE SINTETICO	3
VALORE IN EDILIZIA CONVENZIONATA	Errore. Il segnalibro non è definito.
VALORE IN EDILIZIA LIBERA	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	8
3. STATO DI POSSESSO:	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	9
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	12
7. PRATICHE EDILIZIE:	13
Descrizione Appartamento di cui al punto A	13
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	15
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	20



INDICE SINTETICO

Lotto 001
Via Giacinto Serrati 11 - Milano

Corpo:	A	Appartamento con cantina
Livello		Piano 4/T
Categoria:		Abitazione economica [A/3]
Dati Catastali:		foglio 565, particella 395, subalterno 26
Diritto e quota		proprietà superficaria per la quota di 1/1
Stato di possesso:		occupato dal proprietario superficario
conformità urbanistica:		Conforme
conformità edilizia:		Non conforme
conformità catastale:		Non conforme

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE IN EDILIZIA CONVENZIONATA

superficie comm. lorda:	mq	99,70
valore di mercato stimato	€	141.400,00
valore di mercato per quota	€	141.400,00
Prezzo da libero:	€	125.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	100.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

VALORE IN EDILIZIA LIBERA

superficie comm. lorda:	mq	99,70
valore di mercato stimato	€	149.550,00
valore di mercato per quota	€	149.550,00
Prezzo da libero:	€	133.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	106.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

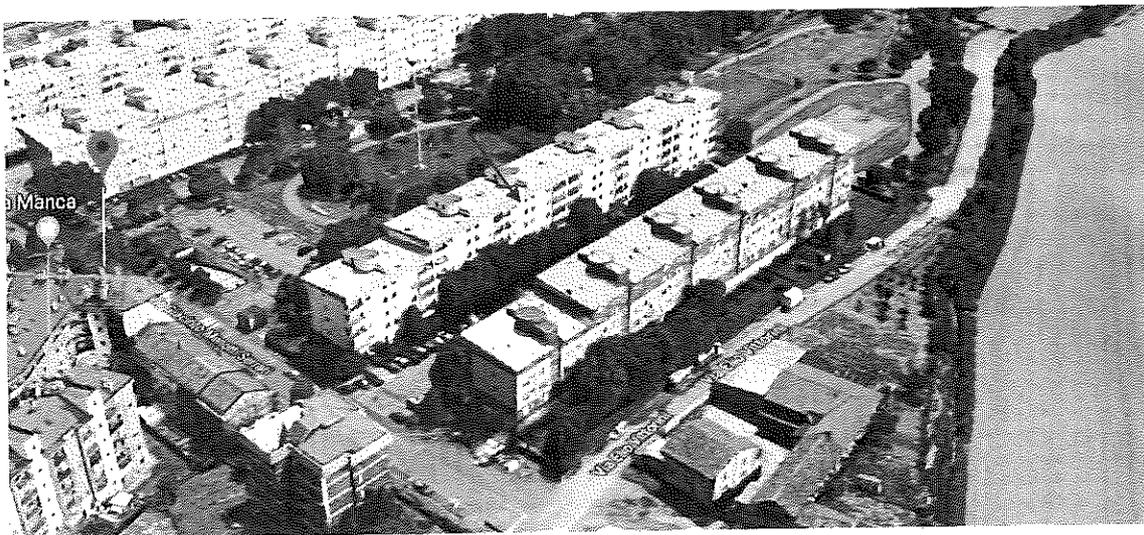


Esecuzione Forzata N. 1463/2018
CONDOMINIO SERRATI 7/17
Contro

Via Giacinto Serrati 11

LOTTO N° 001

CORPO A Appartamento al P4/T foglio 565 mappale 395 sub 26



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A

Proprietà superficaria per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano (MI), via Giacinto Serrati 11, nel quartiere Ponte Lambro, posto nella zona sud - est della città, all'esterno della tangenziale est

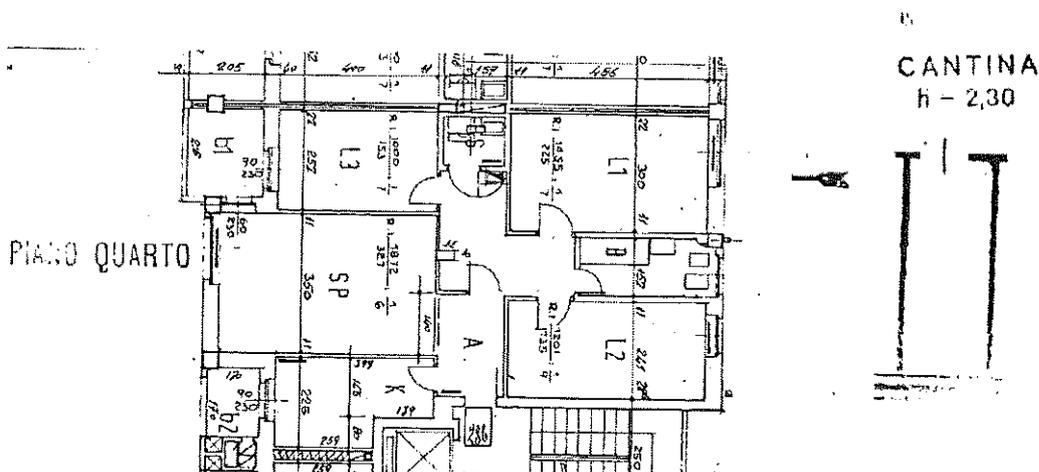
Appartamento **[A/3]** posto al P4 al civico 11, con accesso dalla porta di sinistra uscendo dall'ascensore, composto da ingresso disimpegno, 4 locali, cucina, altro disimpegno, due servizi, con annesso vano cantina al PT della stessa scala.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale lorda di circa mq **99** – altezza netta interna: 2,80 m

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **4,5** – altezza netta interna: 2,30 m

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO – P4

PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA – PT



Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Giacinto Serrati 11 – P4/PT
- **Instatari**
 - [REDACTED] - Proprietà per l'area 1/1
 - [REDACTED]Proprietà superficaria per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. 565; Mapp. n 395; Sub. 26.
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 3; consistenza vani 7; Superficie catastale totale: 104 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 102 mq; rendita € 795,34; posto al P4/PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - COSTITUZIONE del 11/11/1993 in atti dal 23/11/1993 IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 701113.8/1993)
- **Coerenze dell'appartamento P4, da nord in senso orario:**
a.u.i. della scala al civico 9, area comune e vano ascensore, vano scale e vano ascensore e altra ui, area comune;
- **Coerenze della cantina PS1, da nord in senso orario:**
altra ui, corridoio comune, altra u.i., area comune



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.

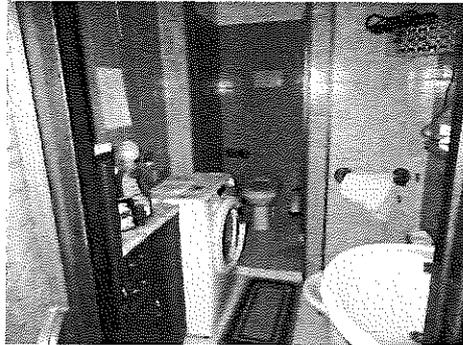
L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

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

- **Descrizione del bene riportata in atto:** corrisponde a quanto riportato nei documenti catastali
- **Descrizione dei confini riportata in atto:** corrispondono a quanto riportato nei documenti Catastali



Esecuzione Forzata N. 1463/2018
CONDOMINIO SERRATI 7/17
Contro





2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Periferica a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti.

Il quartiere Ponte Lambro è esterno alla tangenziale est rispetto

Residenziale di media/scarsa densità

Caratteristiche zone limitrofe

Residenziale di media/scarsa densità con destinazione mista a commerciale.

Servizi offerti dalla zona

asilo nido (medio), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (medio), scuola materna (medio), scuola media inferiore (medio), scuola media superiore (medio), università (medio) strutture sanitarie (buono - Ospedale Monzino), spazi verdi Aree (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Pur essendo il quartiere esterno alla tangenziale est di Milano, i collegamenti con la città sono semplici e veloci e pertanto l'accesso a tutti i servizi è abbastanza semplice.

Collegamenti pubblici (Km):

Svincolo Mecenate Tangenziale Est (300 m) - Autostrada A1 (2 km) - stazione ferroviaria Lambrate (5 km) - stazione ferroviaria Rogoredo (2 km) - stazioni metropolitana MM3 San Donato (2 km)

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero, nella disponibilità della procedura - occupato dal proprietario superficario.

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



1) periodo di indagine dal 10/06/2006 al 30/09/2018

2) proprietari nel periodo di indagine

o

3) Immobile su quale limitare la ricerca:

Immobile in comune di Milano, via Giacinto Serrati 11

Foglio 565

Mappale 395

mappale 26

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta che **nessun contratto di locazione** e/o comodato risulta registrato nell'ufficio dell'agenzia delle entrate di Milano e neanche presso le altre Agenzie del Territorio Nazionale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

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 02/08/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Alba Maria Ferrara, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dallo scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 (cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato)

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca Legale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano I in data **21/02/2012** ai nn. **9247/1338**

derivante da Atto Giudiziario - ipoteca legale sentenza traslativa emesso dal Tribunale di Milano in data 22/11/2011 rep. n. 11404

a favore di

Codice fiscale 01349670156

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Giacinto Serrati 11

(foglio **565**, mappale **395**, sub **26**)

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

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Giacinto Serrati 11

(foglio **565**, mappale **395**, sub **26**)

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

Capitale € 2.546,70

Totale € 2.546,70

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento 1:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano I in data **13/12/2016** nn. **80841/54762**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del 29/11/2016 rep. n. 56323

a favore di

Condominio Serrati 7/17 -

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Giacinto Serrati 11

(foglio **565**, mappale **395**, sub **26**)

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

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Giacinto Serrati 11

(foglio **565**, mappale **395**, sub **26**)

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

Pignoramento 2:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **27/07/2018** nn. **62006/43064**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del 10/07/2018 rep. n. 22511

a favore di

Condominio Serrati 7/17 - Sede Milano (MI) - Codice fiscale 95710240151

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Giacinto Serrati 11

(foglio **565**, mappale **395**, sub **26**)

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

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Giacinto Serrati 11

(foglio **565**, mappale **395**, sub **26**)

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

Conforme

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

Non conforme – Lievi difformità nella distribuzione interna

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

Non conforme – Lievi difformità nella distribuzione interna

A seguito di istanze di accesso agli atti, in data 20.03.2019 mi recavo presso gli archivi del comune di Milano per prendere visione degli atti di fabbrica relativi agli immobili di interesse. In tale sede si verificava che l'immobile è stato costruito a seguito di rilascio di **licenza edilizia Nr 1269 del 25.06.1973 – Atti 274956/23735/1972 e successiva variante Nr. 2217 del 15.10.1974 – Atti 127420/10004/74** alla quale ha fatto seguito **Licenza di occupazione nr 60 in data 20/10/1977.**

Dai disegni allegati alla licenza edilizia, si poteva verificare la corrispondenza della perimetrazione dell'immobile ma non delle partizioni interne che presentano alcune lievi difformità.

In particolare, la porta di accesso alla cucina, che avrebbe dovuto essere posizionata sul lato est del locale, adiacente alla porta di ingresso sulla sinistra, è stata chiusa e l'accesso alla cucina è stato creato sulla parete nord della stessa.

L'accesso è stato creato tramite abbattimento parziale del muro con creazione di un varco di accesso e di due muretti dell'altezza di circa un metro ai lati dell'apertura di accesso.

È stato inoltre creato un antibagno nel disimpegno delle camere L1 e L2, antistante il bagno di servizio posizionato nel lato nord dell'appartamento, chiudendo la porta di accesso al locale L3 e creando una porta verso il disimpegno della zona notte all'altezza dell'angolo della stanza L1.

L'accesso al locale L3 è stato creato dal soggiorno con parziale abbattimento del divisorio ed inserimento di una porta.

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 stesse difformità sopra citate relativamente alla conformità edilizia**, essendo la planimetria catastale perfettamente conforme a quanto riportato negli atti di fabbrica.



Si segnala inoltre che nella documentazione catastale la cantina viene posizionata al piano S1 mentre nella realtà la stessa si trova al piano terreno.

Le difformità accertate e sopra descritte possono essere superate tramite ripristino dello stato dei luoghi oppure tramite presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria e tramite aggiornamento della scheda catastale.

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili 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 € 3.000,00 ed un massimo di € 6.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 4.000,00**, 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 del 20/05/2019 e del 27/05/2019 (cfr allegato 6A – comunicazioni amministratore):

1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
 - **per il condominio - Euro 925,57**
 - **per il supercondominio centrale termica € 1.115,28 (Preventivo 2018/2019)**
2. eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
 - **per il condominio - Nessuna**
 - **per il supercondominio centrale termica - Nessuna**
3. eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima
 - **per il condominio - Euro 3.015,54**
 - **per il supercondominio centrale termica – Sulla base delle informazioni ricevute le spese non pagate negli ultimi due anni ammontano a circa 1.000,00 €/anno (come anche confermato dal preventivo 2018/2019) – totale € 2.000,00**
4. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi
 - **per il condominio - Nessuno**
 - **per il supercondominio centrale termica - Nessuno**
5. indicazione dei millesimi di proprietà
 - **per il condominio - 14,878**
 - **per il supercondominio centrale termica – 81,00**
6. indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)
 - **per il condominio – Antenna, Acqua**
 - **per il supercondominio centrale termica – Impianto di riscaldamento centralizzato**
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.
 - **per il condominio - Nessuno**
 - **per il supercondominio centrale termica – Nessuna risposta**



8. da allegare se disponibile
- regolamento di condominio – **allegato 6B – Non disponibile regolamento centrale termica**
 - certificazione energetica – **Non esiste a livello condominiale**
 - CIS – certificato di idoneità statica – **Non disponibile**
 - CIP – certificato di prevenzione incendi – **Allegato 6C**
 - Certificato di Agibilità/abitabilità – **non disponibile**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 02/08/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Alba Maria Ferrara, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dallo scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

6.1 Attuali proprietari:

COMUNE DI MILANO – [redacted] Proprietà per l'area 1/1

[redacted] Proprietà superficaria per 1/1

COMUNE DI MILANO – CF 01199250158 - Proprietà per l'area 1/1
con atto di compravendita a firma del Dott. Franco Novelli in data 01/06/1999 rep. n. 85801/4398

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **30/06/1999** ai nn. **33942/22797**

A favore di

COMUNE DI MILANO – Sede Milano – CF 01199250158

Relativamente all'unità negoziale nr 1 – Immobile nr 4 – Terreno
(Foglio **565** mappale **395**)

Per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1

Contro

CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE - Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 80101970152

Relativamente all'unità negoziale nr 1 – Immobile nr 4 – Terreno
(Foglio **565** mappale **395**)

Per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

LE PARTI HANNO DATO ATTO CHE RESTANO ESCLUSI DAL PRESENTE TRASFERIMENTO TUTTI MANUFATTI REALIZZATI IN ESECUZIONE DEL P.E.E.P. CONSORTILE EX LEGE 167/62 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI APPROVATO CON D.M. 28/4/71 N. 260 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.

Nota riportata dal notaio in certificazione notarile ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c.

Il **C.I.M.E.P.** cedeva al **Comune di Milano** la nuda proprietà dell'area, fermo restando il diritto di superficie in capo all'ALER.

L'intestazione catastale dell'immobile risulta errata quanto al titolare dell'area (nuda proprietà), indicato erroneamente quale AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE MILANO, e non, come correttamente in base alla storia dei passaggi sopra evidenziati, quale COMUNE DI MILANO



██ - Proprietà superficaria per 1/1
con sentenza 14259/2011 del 22/11/2011 – Ruolo 32654/2010 - Rep 11404/2011
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **21/02/2012** ai nn. **9246/6774**

A favore di

██
Relativamente all'unità immobiliare in Milano Via Giacinto Serrati 11
(Foglio **565** mappale **395** subalterno **26**)
Per il diritto di proprietà superficaria per 1/1

Contro

AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE MILANO – CF 01349670156 –
Relativamente all'unità immobiliare in Milano Via Giacinto Serrati 11
(Foglio **565** mappale **395** subalterno **26**)
Per il diritto di proprietà superficaria per 1/1

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Nota riportata dal notaio in certificazione notarile ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c.

Al ventennio l'intero mappale 365 del foglio 565 era oggetto di proprietà superficaria a favore dell'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO con sede in Milano, CF01349670156, essendo (nudo) proprietario dell'area il CONSOZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE – C.I.M.E.P., per titoli ultraventennali (Convenzione ex art. 35 della legge 865/71 in attuazione del piano di zona ex lege 167/1962).

Peer quanto riguarda la titolarità giuridica in capo ad ALER, dalla visura catastale storica si evince il subentro di quest'ultima allo IACP in forza di Decreto 29/03/1997 regione Lombardia – Legge regionale 8/97;

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito a seguito di rilascio di **licenza edilizia Nr 1269 del 25.06.1973 – Atti 274956/23735/1972 e successiva variante Nr. 2217 del 15.10.1974 – Atti 127420/10004/74** alla quale ha fatto seguito **Licenza di occupazione nr 60 in data 20/10/1977.**

Descrizione Appartamento di cui al punto A

CORPO A

Proprietà superficaria per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano (MI), via Giacinto Serrati 11, nel quartiere Ponte Lambro, posto nella zona sud - est della città, all'esterno della tangenziale est

Appartamento **[A/3]** posto al P4 al civico 11, con accesso dalla porta di sinistra uscendo dall'ascensore, composto da ingresso disimpegno, 4 locali, cucina, altro disimpegno, due servizi, con annesso vano cantina al PT della stessa scala.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale lorda di circa mq **99** – altezza netta interna: 2,80 m

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **4,5** – altezza netta interna: 2,30 m

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Giacinto Serrati 11 – P4/PT
- **Intestatari**
 - **ALER DELLA PROVINCIA DI MILANO** – CF 01349670156 - Proprietà per l'area 1/1



- o [REDACTED]
- o Proprietà superficaria per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. 565; Mapp. n 395; Sub. 26.
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 3; consistenza vani 7; Superficie catastale totale: 104 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 102 mq; rendita € 795,34; posto al P4/PS1
- **dati derivanti da**
 - o Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - o COSTITUZIONE del 11/11/1993 in atti dal 23/11/1993 IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 701113.8/1993)
- **Coerenze dell'appartamento P4, da nord in senso orario:**
a.u.i. della scala al civico 9, area comune e vano ascensore, vano scale e vano ascensore e altra ui, area comune;
- **Coerenze della cantina PS1, da nord in senso orario:**
altra ui, corridoio comune, altra u.i., area comune

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.

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

- **Descrizione del bene riportata in atto:** corrisponde a quanto riportato nei documenti catastali
- **Descrizione dei confini riportata in atto:** corrispondono a quanto riportato nei documenti catastali

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

componenti edilizie del fabbricato:	stato di manutenzione
Pareti esterne: intonaco	Normale
Copertura: manto in laterizio	Normale
Cancelli su strada: /	Normale
Cancello carraio: /	Normale
Portone: ferro / vetro	Normale
Scale: pietra	Normale
Pianerottoli comuni: Piastrelle di graniglie di marmo	Normale
Portineria: /	Normale
Ascensore: Presente	Normale
Strutture ricreative: /	Normale

componenti edilizie dell'unità immobiliare:	stato di manutenzione
Porta di ingresso: a battente in legno	Normale
Serramenti esterni-finestre: a battente in legno / vetro singolo	Normale
Sistemi di oscuramento: avvolgibili pvc	Normale
inferriate: /	Normale
zanzariere: /	Normale
Serramenti interni-porte: a battente in legno e vetro smerigliato	Normale
Soglie: pietra	Normale
Davanzali: pietra	Normale
Pavimenti: ceramica	Normale
Rivestimenti: ceramica	Normale



Apparecchi sanitari: 2 lavabo, 2 wc, 2 bidet, 1 doccia, 1 vasca	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Valvole termostatiche: /	Normale
Scale interne: /	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale

impianti:	stato di manutenzione
Citofonico: presente - no video	Normale
Antenna: centralizzata	Normale
Parabola: /	Normale
Riscaldamento: centralizzato	Normale
Riscaldamento acqua: centralizzato	Normale
Alimentazione piano cottura: gas metano - autonomo	Normale
Elettrico: funzionante	Normale
Antifurto: /	Normale
Condizionamento: /	Normale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

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;
 - 60% delle verande;
 - 15% dei giardini di appartamento;



10% dei giardini di ville e villini.

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

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

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

25% qualora non comunicanti

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Appartamento - P4	96,64	1,00	96,64
A	Balconi - P4	7,76	0,25	1,94
A	Cantina - PT	4,5	0,25	1,12
	totale	108,90		99,70

Prezzo massimo di cessione in edilizia convenzionata

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso costruito in edilizia convenzionata.

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'ALER e presso gli uffici comunali dedicati all'edilizia convenzionata, abbiamo potuto apprendere che l'originaria convenzione è stata stipulata con atto nr 100662/24937 in data 24.05.1977, notaio Antonio Zagara.

La scadenza della convenzione, e quindi del diritto di superficie, è stata fissata al 10.05.2058.

Per ottenere il prezzo massimo di cessione dell'immobile sulla base della convenzione, è stata inoltrata regolare richiesta agli uffici preposti.

Sulla base della certificazione ottenuta in data 27.02.2019, il prezzo massimo di cessione dell'immobile sulla base della convenzione è stato fissato in € 141.400,00.

La validità del calcolo di cui sopra è stato fissato in 6 mesi.

La variazione del valore sopra calcolato dagli uffici comunali preposti, nei mesi successivi alla scadenza del calcolo di cui sopra, sarà soggetto a variazioni di modica entità.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - EDILIZIA CONVENZIONATA

VALORE CONVENZIONALE nello stato di fatto in cui si trova:	€ 141.400,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 7.070,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 4.000,00
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	-€ 5.015,54
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 125.314,00

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 insolte 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

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

	Libero:	€ 125.314,46
	<i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	
	arrotondato:	€ 125.000,00
	**Occupato:	€ 100.000,00
	<i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	
	arrotondato:	€ 100.000,00

**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'Il.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

Calcolo del valore dell'immobile in edilizia Libera

Critero 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)

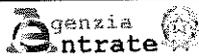
Fonti di informazioni

- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2018
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2018



Esecuzione Forzata N. 1463/2018
 CONDOMINIO SERRATI 7/17
 Contro

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Codice zona: D15

Microzona: 37

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

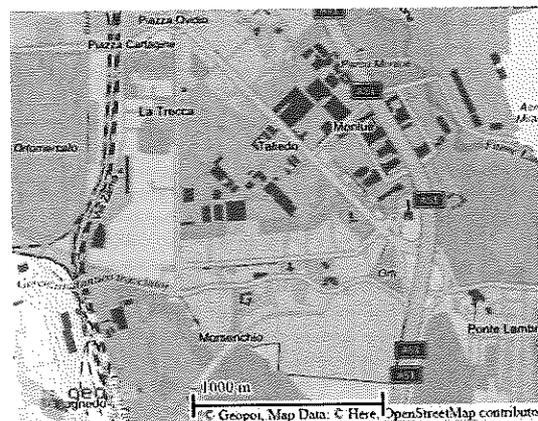
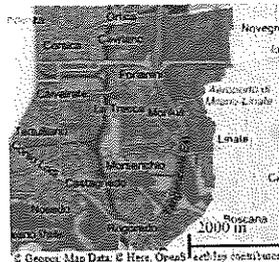
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2450	3300	L	7.9	10.2	L
Abitazioni civili	Normale	1800	2400	L	6	7.6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	2000	L	4.2	6.2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1250	L	3.2	4	L
Box	Normale	1250	2000	L	5.8	9.2	L

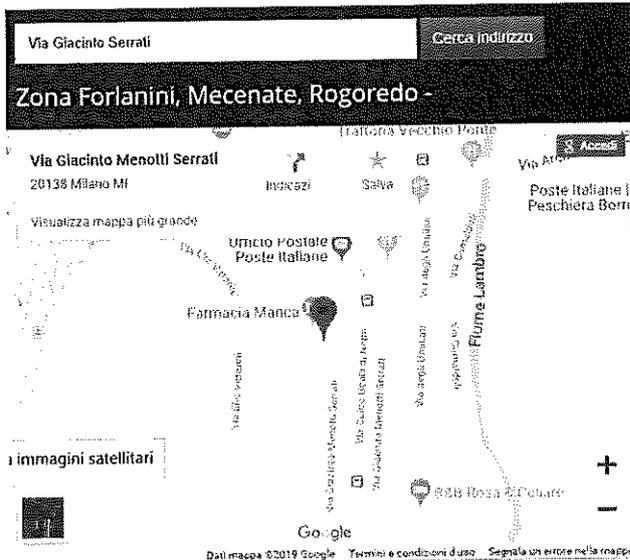
Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Milano - MI



MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
ABITAZIONI CIVILI	in buono stato	VILLE E VILLINI	in buono stato
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA
1.679 €/mq	2.042 €/mq	1.679 €/mq	2.042 €/mq
1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	2.405 €/mq	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	2.405 €/mq
Calcola il valore	Valutometro	Calcola il valore	Valutometro
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	in buono stato		
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA		
1.316 €/mq	1.407 €/mq		
1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	1.498 €/mq		
Calcola il valore	Valutometro		

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

1.500,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI IN EDILIZIA LIBERA

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con cantina - P1 - PS1	99,70	1.500,00	€ 149.550,00	€ 149.550,00
Lotto 1			€ 149.550,00	€ 149.550,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - EDILIZIA LIBERA

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 149.550,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 7.475,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 4.000,00
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	-€ 5.015,54
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 133.009,46

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 insolte 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

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 133.009,46
arrotondato:	€ 133.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 106.400,00
arrotondato:	€ 106.000,00

**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 dimensioni dell'unità oggetto di stima e per le disposizioni degli impianti della medesima



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, 31/05/2019

L'Esperto Nominato
Ing Alberto Russo



ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

Allegato_1_Atto di provenienza
Allegato_2_Convenzione
allegato_3A_Istanza Accesso agli atti agenzia entrate
allegato_3B_esito accessi agenzia entrate
allegato_4_spiegazione metodo MCA
allegato_5_verifica urbanistico-edilizia
allegato_6A_Comunicazioni amministratore
allegato_6B_regolamento di condominio
allegato_6c_certificato prevenzione incendi
Allegato_7_Documenti ALER
allegato_A_note ipocatastali estratte
allegato_B_documenti catastali
allegato_C_rilievo fotografico

