

Esecuzione Forzata N. 2267/2017

contro



**TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**  
Sezione esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva  
R.G. 2267/2017

Giudice dell'esecuzione  
DOTT.ssa CATERINA TRENTINI

\*\*\*

Procedura promossa da

Debitore

\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**  
beni immobili situati in  
**Milano - Via Giambellino 15**



Custode giudiziario  
**AVV. PAOLO BORLONE**

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/IsVI/2019/72



## INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	7
3. STATO DI POSSESSO:.....	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	12
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	13
<b>Descrizione Appartamento di cui al punto A</b> .....	13
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	15
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:.....	19



contro

**INDICE SINTETICO**

Lotto 001

Via Giambellino 15 - Milano

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento con cantina</b>
<b>Livello</b>		Piano 3/S1
<b>Categoria:</b>		Abitazione economica [A/3]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio 513 particella 363, subalterno 1012
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>		<b>occupato</b>
<b>conformità urbanistica:</b>		verificata - conforme
<b>conformità edilizia:</b>		verificata - lievemente difforme
<b>conformità catastale:</b>		verificata - lievemente difforme

<b>superficie comm. lorda:</b>	mq	<b>112,36</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	243.000,00
<b>valore di mercato per quota</b>	€	243.000,00
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>214.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>171.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		



**Beni immobili siti in Milano**

**Via Giambellino 15**

LOTTO N° 001

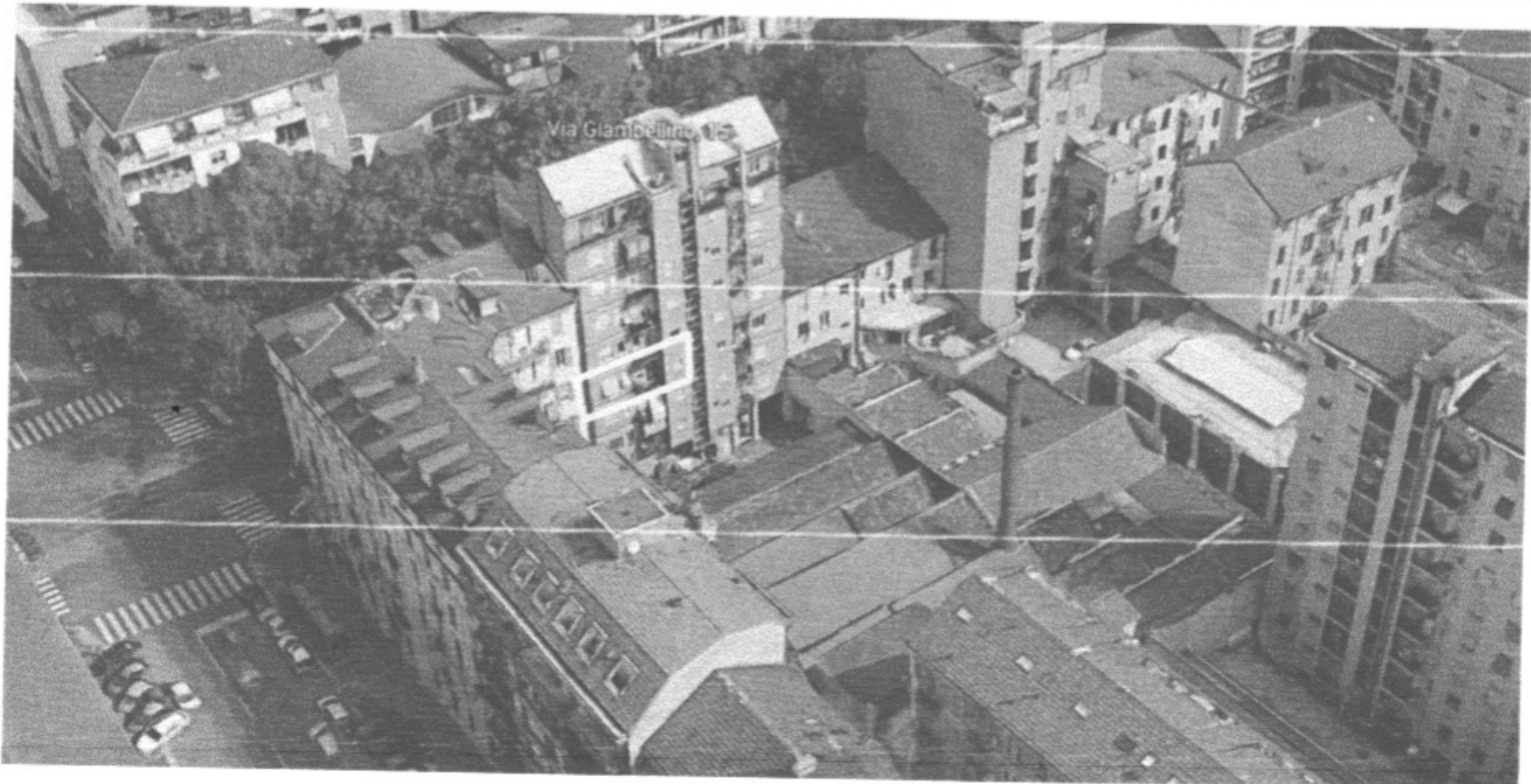
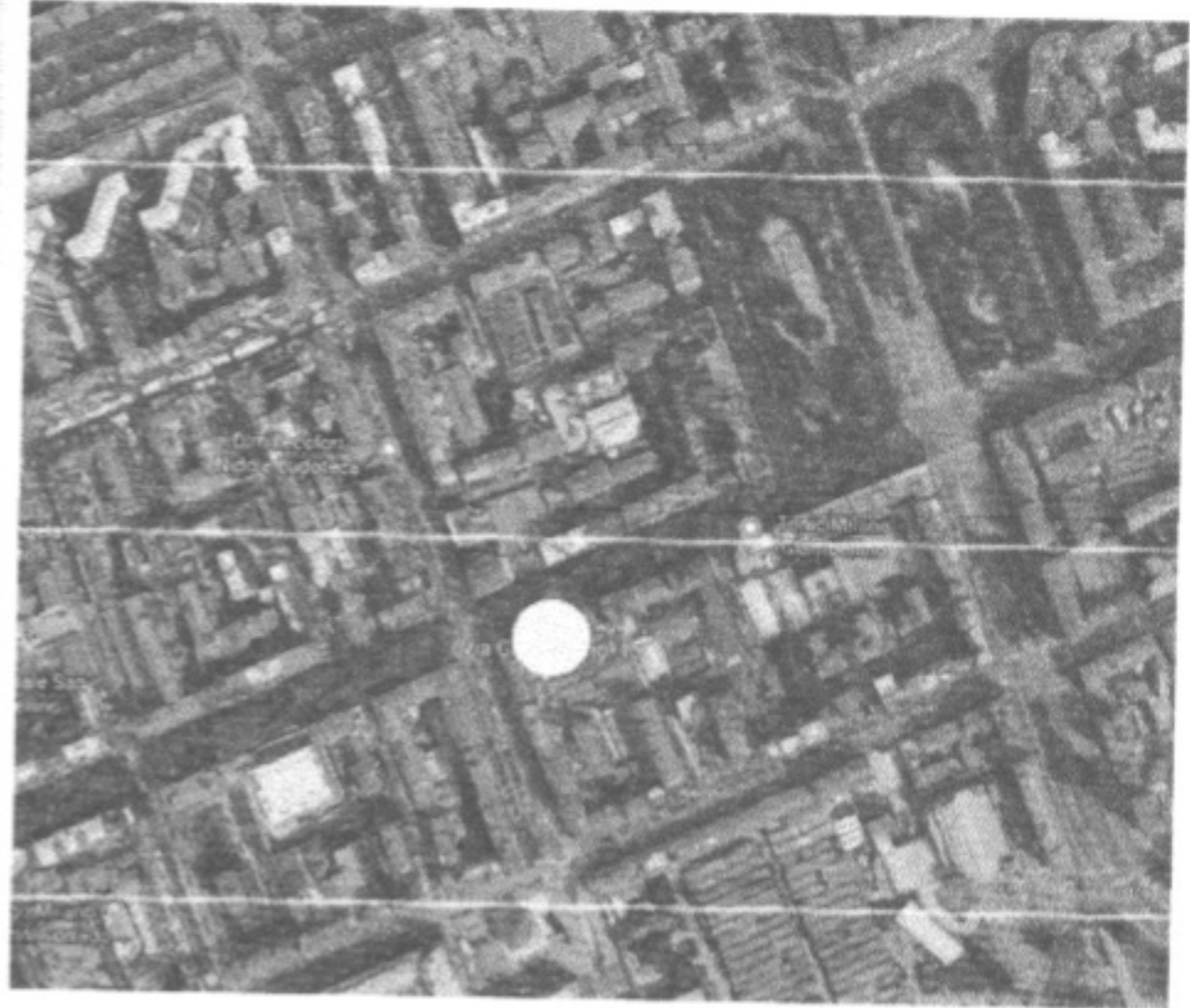
CORPO A

Appartamento al P3/PS1

foglio 513

mappale 363

sub 10



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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano, via Giambellino 15

Appartamento **[A/3]** posto al P3, con accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto di 4 locali con cucinotto, ingresso, disimpegno, ripostiglio, 2 bagni e 2 balconi, con annessa cantina al PS1

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **110** – altezza netta interna: 2,90 m

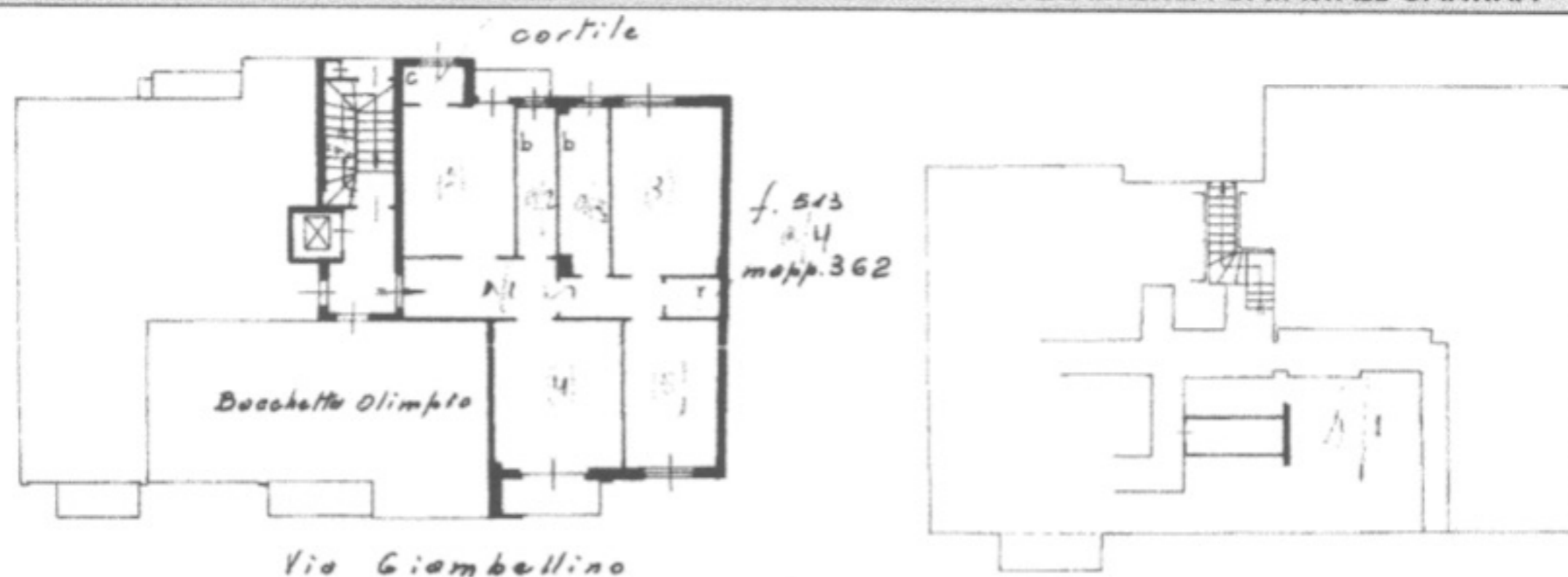
Il balcone a sud sviluppa una superficie lorda di circa mq **2**

Il balcone a nord sviluppa una superficie lorda di circa mq **3**

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **4** – altezza netta interna: 2,25 m

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO – P3

PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA – PS1



Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Milano, via Giambellino 15 – P3/PS1
- **intestatari**
  - [redacted] nato a [redacted]  
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**  
Fg. n. 513; Mapp. n 363; Sub. 10
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 5; consistenza vani 5,5; Superficie catastale totale: 109 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 107 mq; rendita € 1.040,66; posto al P3/PS1
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
  - impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Coerenze dell'appartamento P3, da nord in senso orario:**  
via Giambellino e a.u.i., a.u.i. e pianerottolo comune, cortile comune, a.u.i. altro mappale
- **Coerenze della cantina PS1, da nord in senso orario:**  
a.u.i., corridoio comune, a.u.i., a.u.i.

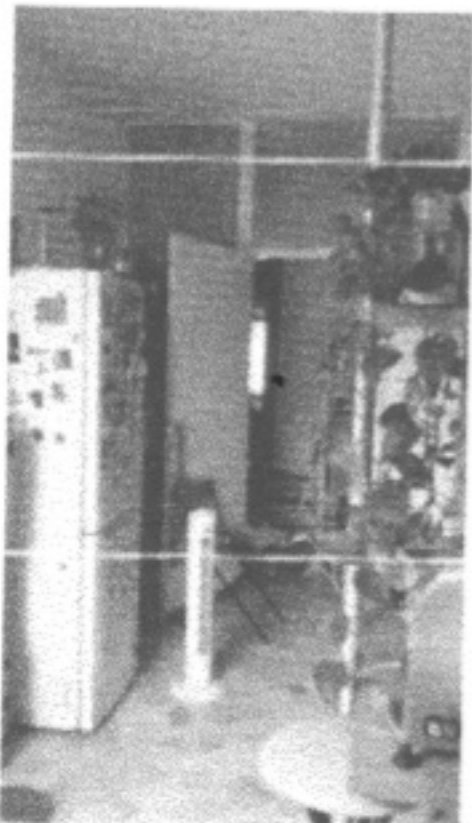
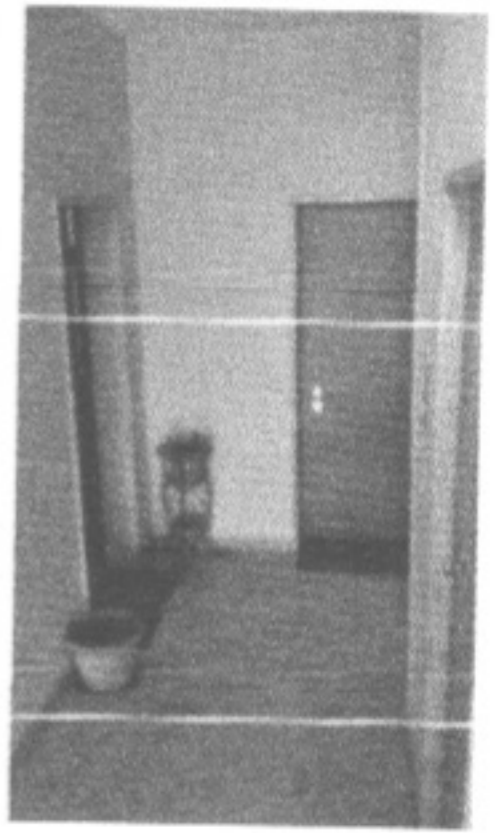
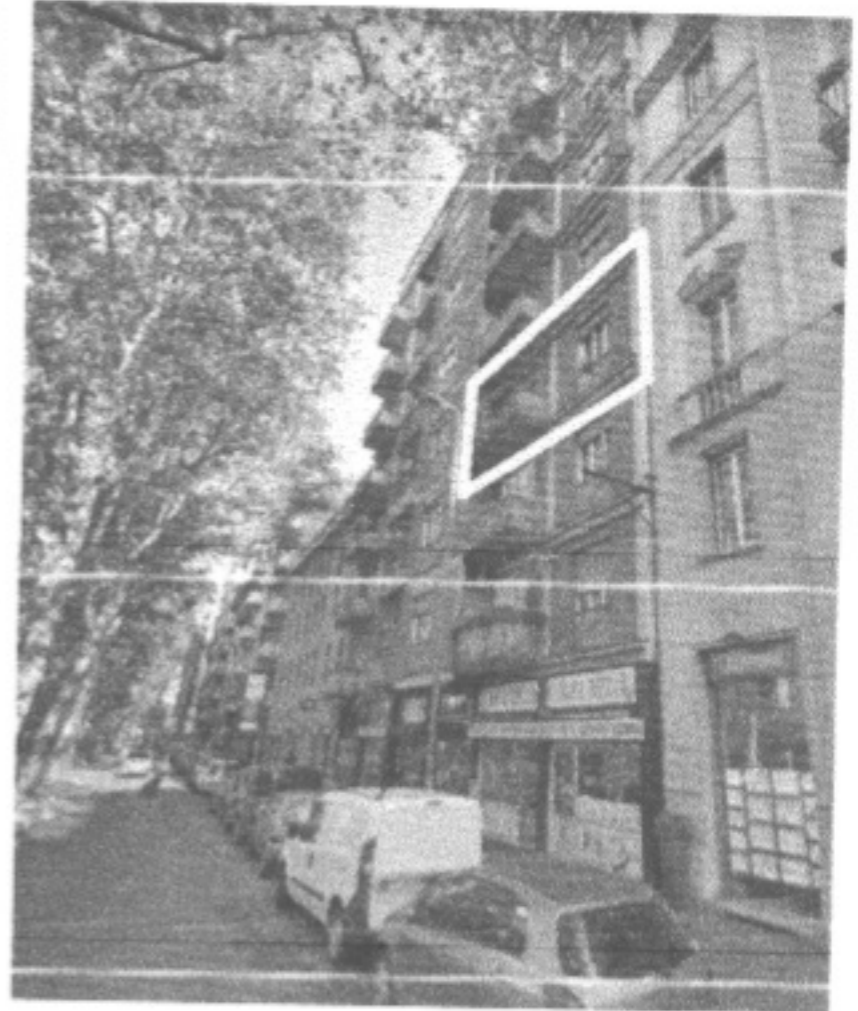
**NOTE**

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

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

- Nessuna





contro



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<b>Caratteristiche zona:</b>	Semicentrale a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti. Residenziale di media/alta densità mista a commerciale e parzialmente produttiva
<b>Caratteristiche zone limitrofe</b>	Residenziale di media/alta densità con destinazione mista a commerciale.
<b>Servizi offerti dalla zona</b>	asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<b>Collegamenti pubblici (Km):</b>	Svincolo A7 (2 km) – Tangenziale ovest A50 (3,5 km) – stazione ferroviaria fs/metropolitana P.ta Genova (500 m)

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dalla moglie dell'esecutato e dai 3 figli in forza di DECRETO DEFINITIVO TRIB. MIN. ASSEGNAZIONE CASA FAMILIARE – emesso dal Tribunale di Milano in data 16/01/2014 rep. n. 707/14

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **03/04/2014** ai nn. **16131/12006**

**Non risultano registrati contratti di locazione o di comodato aventi per oggetto il bene interessato dalla procedura esecutiva**

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

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

1) periodo di indagine dal 30/09/2004 al 30/09/2017

2) proprietari nel periodo di indagine

o [redacted] nato a [redacted]

3) Immobile su quale limitare la ricerca:

Immobile in comune di MILANO- VIA GIAMBELLINO 15

Foglio 513

Mappale 363

Subalterno 10

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

1) contratti risolti/non rinnovati

2) assenza di contratti



contro

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato aventi come dante causa i soggetti indicati

#### **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:

Atto giudiziario - DECRETO DEFINITIVO TRIB. MIN. ASSEGNAZIONE CASA FAMILIARE – emesso dal Tribunale di Milano in data 16/01/2014 rep. n. 707/14

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **03/04/2014** ai nn. **16131/12006**

**A favore di**

[redacted] - Codice fiscale [redacted]  
Relativamente all'unità immobiliare in Milano, via Giambellino 15  
(foglio **513**, mappale **363**, sub **10**)

**contro**

[redacted] - Codice fiscale [redacted]  
Relativamente all'unità immobiliare in Milano, via Giambellino 15  
(foglio **513**, mappale **363**, sub **10**)

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: cfr paragrafo 4.1.2

##### **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 10/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Paolo Lovisetti, notaio in Milano, prodotta in atti dai precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1  
(cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte)

4.2.1 Iscrizioni:

iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **03/02/2003** ai nn. **8847/1374**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Tacchini Valerio in data 29/01/2003 rep. n. 6984 (notaio in Milano)

**a favore di**

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** Sede SIENA (SI)

Codice fiscale 00884060526

Relativamente all'unità immobiliare in Milano, via Giambellino 15  
(foglio **513**, mappale **363**, sub **10**)

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

**contro**

[redacted]  
Relativamente all'unità immobiliare in Milano, via Giambellino 15  
(foglio **513**, mappale **363**, sub **10**)

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

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

**Capitale € 100.000,00**

**Tasso interesse annuo 3.972%**





contro

Interessi € 100.000,00

Totale € 200.000,00

Durata 20 anni

Iscrizione di ipoteca giudiziale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **03/04/2014** ai nn. **16130/2352**,  
derivante da **atto giudiziario** n. rep. 707/2014 del 16/01/2014 emesso dal Tribunale dei minori di  
Milano

**a favore di**

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano, via Giambellino 15  
(foglio **513**, mappale **363**, sub **10**)

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

**contro**

[redacted] - Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano, via Giambellino 15  
(foglio **513**, mappale **363**, sub **10**)

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

Capitale € 220.000,00

Totale € 220.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento 1:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **27/09/2010** ai nn. **57446/37309**  
derivante da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del  
15/07/2010 rep. n. 4412

**a favore di**

[redacted] - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano, via Giambellino 15  
(foglio **513**, mappale **363**, sub **10**)

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

**contro**

[redacted]  
Relativamente all'unità immobiliare in Milano, via Giambellino 15  
(foglio **513**, mappale **363**, sub **10**)

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

Pignoramento 2:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **04/10/2017** ai nn. **69182/46742**  
derivante da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del  
20/09/2017 rep. n. 36441

**a favore di**

[redacted] - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano, via Giambellino 15  
(foglio **513**, mappale **363**, sub **10**)

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

**contro**

[redacted]  
Relativamente all'unità immobiliare in Milano, via Giambellino 15  
(foglio **513**, mappale **363**, sub **10**)

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

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

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

**verificata, conforme**

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:



contro

**verificata, lievemente difforme**

Il tavolato divisorio tra sala da pranzo e cucinotto è stato demolito  
Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

**verificata, lievemente difforme**

Il tavolato divisorio tra sala da pranzo e cucinotto è stato demolito

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 € 5.000,00.

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 28/03/2019 (cfr allegato 6A - comunicazioni amministratore):

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

RISPOSTA

**€ 3.600,00 circa**

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

RISPOSTA

**nessuna**

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

RISPOSTA

**spese straordinarie tetto e amianto € 3.255,54**

**spese straordinarie ripartitori € 520,20**

**ordinarie gestione 2015/2016 € 4.762,28**

**ordinarie gestione 2016/2017 € 4.439,21**

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

RISPOSTA

**in corso altro D.I. per altra proprietà**

5. indicazione dei millesimi di proprietà

RISPOSTA

**51,00**

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

RISPOSTA

**riscaldamento a metano sistema radiatori con contabilizzazione, antenna centralizzata digitale terrestre**

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  
**amianto incapsulato in cantina, formulato capitolato lavori balconi e facciata lato strada**

8. da allegare se disponibile



contro

- a. regolamento di condominio  
RISPOSTA allegato 6B
- b. certificazione energetica  
RISPOSTA allegato 6C
- c. CIS – certificato di idoneità statica  
RISPOSTA N.P.
- d. CIP – certificato di prevenzione incendi  
RISPOSTA N.P.
- e. Certificato di Agibilità/abitabilità  
RISPOSTA N.P.

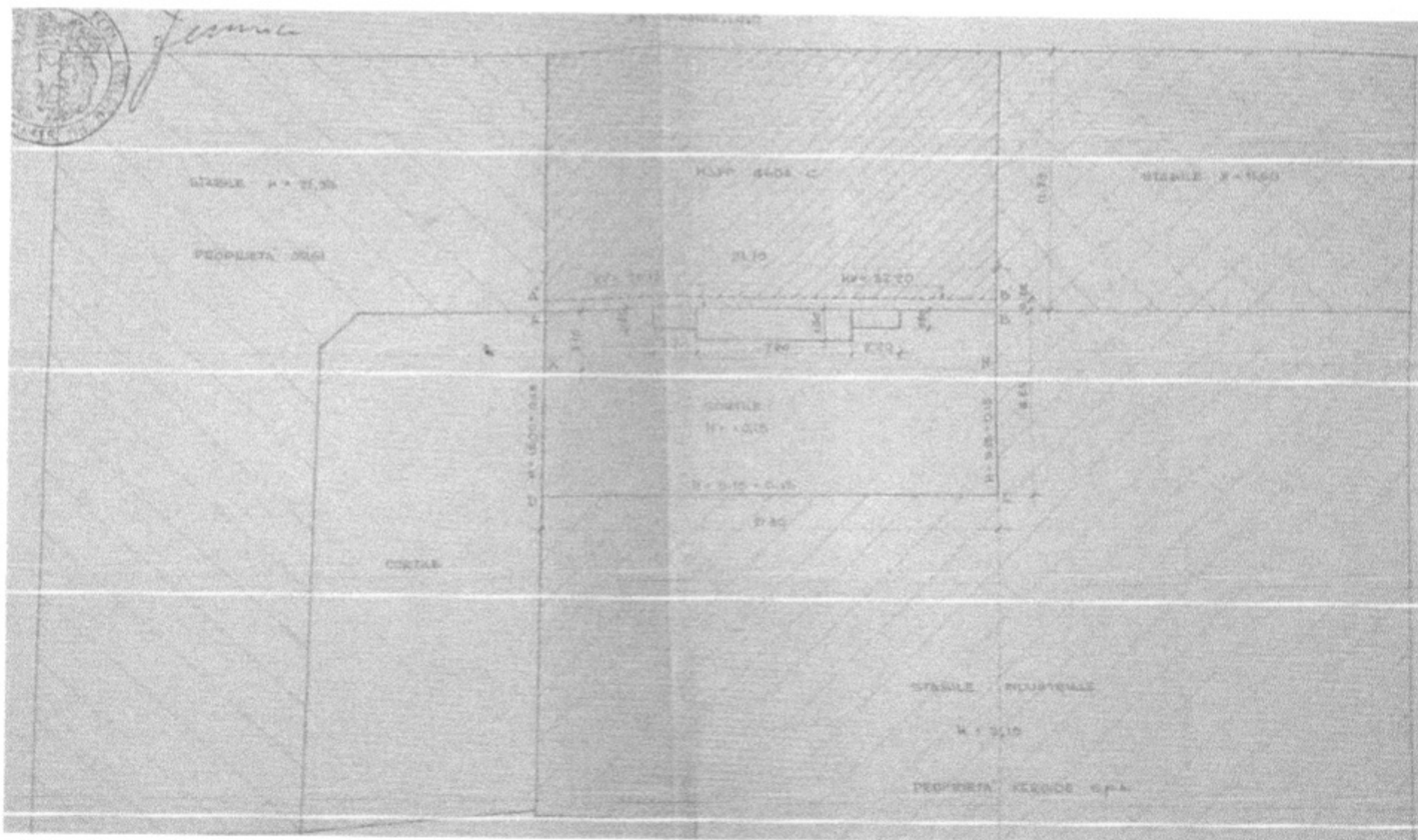
**N.B.:**

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

Ulteriori informazioni

Risulta essere trascritto atto per convenzione di comunione di cortili del 13/01/1972 n rep 16631 del Dott Fermi Ernesto, notaio in Milano.

Per un'approfondita trattazione della tematica e delle condizioni trascritte si rimanda alla lettura integrale del documento citato e allegato al presente elaborato. cfr allegato 6D



contro

CANTILE				CANTILE			
SCALA 1:200				SCALA 1:200			
CANTILE A-B-C-D				CANTILE A-B-C-D-A-A			
$11.80 \times 24.70 = 291,46$				$11.80 \times 24.70 = 291,46$			
$5.90 \times 11.45 = 67,25$				$5.90 \times 11.45 = 67,25$			
$5.90 \times 5.00 = 29,50$				$5.90 \times 5.00 = 29,50$			
$11.80 \times 17.85 = 210,63$				$11.80 \times 17.85 = 210,63$			
$130,78$				$130,78$			

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 10/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Paolo Lovisetti, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 (cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte)

#### 6.1 Attuali proprietari:

con atto di compravendita a firma del Dott. Tacchini Valerio in data 29/01/2003 rep. n. 6983 (notaio in Milano)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **03/02/2003** ai nn. **8846/6090**  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano, via Giambellino 15 (foglio **513**, mappale **363**, sub **10**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano, via Giambellino 15 (foglio **513**, mappale **363**, sub **10**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
**Corrispettivo pattuito per la vendita: € 110.000,00**

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

con atto di compravendita a firma del Dott. Ernesto Fermi in data 24/03/1961 rep. n. 8555/3716 (notaio in Milano)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **07/04/1961** ai nn. **16586/13334**  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano, via Giambellino 15 (foglio **513**, mappale **363**, sub **10**)  
Per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1

Riunione di usufrutto a seguito della morte degli usufruttuari

#### ATTI ANTERIORI AL VENTENNIO

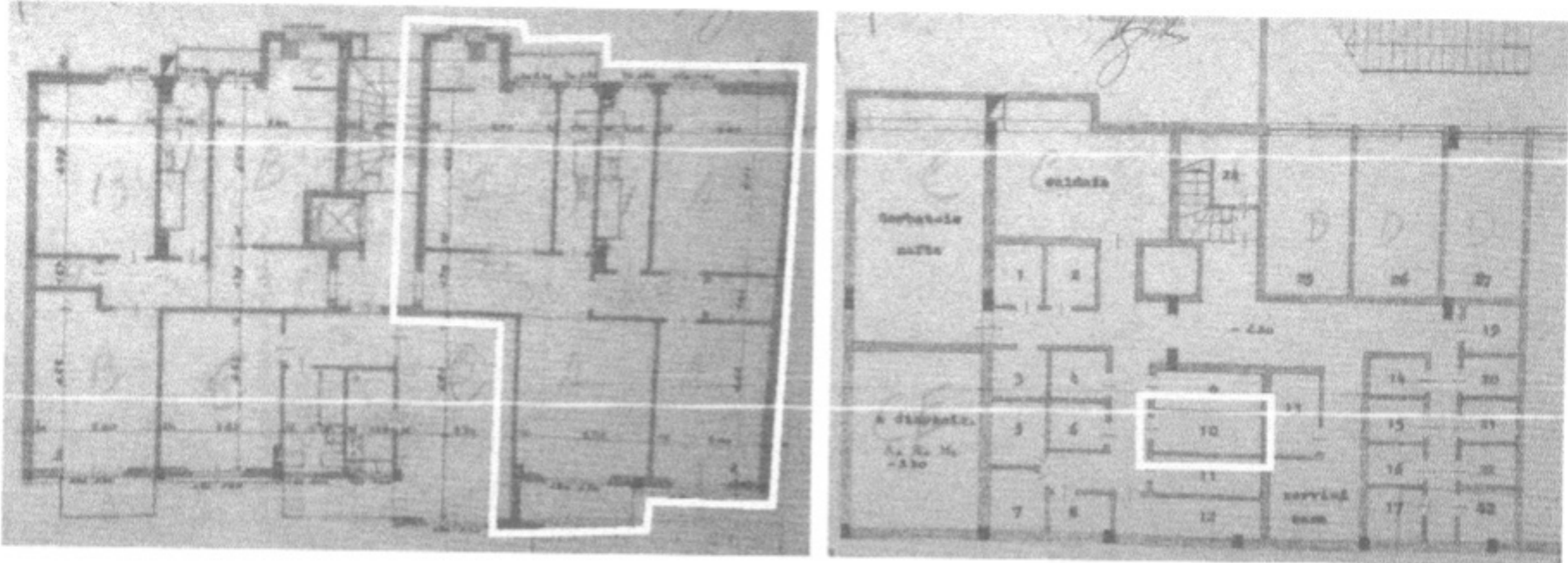


**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Milano

- **Denuncia delle opere edili - atti 58852/1532 del 03/03/1959**
- **Licenza per opere edilizie - atti 107543/3134/1959 del 22/06/1959**
- **Relazione di terza visita per licenza di occupazione - atti 148748/29415/1960 dell'ottobre 1960**
- **Certificato di agibilità n 219 del 07/04/2005 atti PG 3203264/05**

**Descrizione Appartamento di cui al punto A****CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano, via Giambellino 15

Appartamento **[A/3]** posto al P3, con accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto di 4 locali con cucinotto, ingresso, disimpegno, ripostiglio, 2 bagni e 2 balconi, con annessa cantina al PS1

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **110** – altezza netta interna: 2,90 m

Il balcone a sud sviluppa una superficie lorda di circa mq **2**

Il balcone a nord sviluppa una superficie lorda di circa mq **3**

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **4** – altezza netta interna: 2,25 m

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Milano, via Giambellino 15 – P3/PS1
- **Intestatari**
  - [REDACTED]
  - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**  
Fg. n. **513**; Mapp. n **363**; Sub. **10**
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 5; consistenza vani 5,5; Superficie catastale totale: 109 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 107 mq; rendita € 1.040,66; posto al P3/PS1
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
  - impianto meccanografico del 30/06/1987



[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

- **Coerenze dell'appartamento P3, da nord in senso orario:**  
via Giambellino e a.u.i., a.u.i. e pianerottolo comune, cortile comune, a.u.i. altro mappale
- **Coerenze della cantina PS1, da nord in senso orario:**  
a.u.i., corridoio comune, a.u.i., a.u.i.

**NOTE**

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

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE	
<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: intonaco graffiato e mattone paramano	Normale
Copertura: manto in lamiera	Normale
Cancelli su strada: 1	Normale
Cancello carraio: struttura metallica / non elettrificato	Normale
Portone: ferro / vetro	Normale
Scale: marmo	Normale
Pianerottoli comuni: palladiane	Normale
Portineria: mattina da lunedì a sabato	Normale
Ascensore: presente	Normale
Strutture ricreative: /	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: a battente in legno rinforzato	Normale
Serramenti esterni-finestre: legno-vetro verso cortile / alluminio - doppio vetro verso strada	Normale
Sistemi di oscuramento: avvolgibili pvc	Normale
inferriate: /	Normale
zanzariere: presenti verso strada	Normale
Serramenti interni-porte: a battente in legno tamburato	Normale
Soglie: marmo	Normale
Davanzali: marmo	Normale
Pavimenti: palladiane e parquet in 1 camera / ceramica nei bagni	Normale
Rivestimenti: ceramica h 150 cm in bagni e cucinotto	Normale
Apparecchi sanitari: 2 lavabo, 2 wc, 2 vasca, 1 bidet	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Valvole termostatiche: presenti	Normale
Scale interne: /	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale
<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: presente - no video	Normale
Antenna: presente, condominiale	Normale
Parabola: /	Normale
Riscaldamento: centralizzato con contabilizzazione	Normale
Riscaldamento acqua: autonomo - boiler	Normale
Alimentazione piano cottura: gas metano - autonomo	Normale
Elettrico: funzionante	Normale
Antifurto: /	Normale
Condizionamento: /	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 - P3	110	1,00	110
A	Balcone 1 - P3	1,89	0,25	0,47
A	Balcone 2 - P3	3,29	0,25	0,82
A	Cantina - PS1	4,26	0,25	1,07
<b>totale</b>		<b>119,44</b>		<b>112,36</b>

#### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- Atti di compravendita stipulati negli ultimi due anni per immobili afferenti allo stesso fabbricato
- osservatori del mercato di:
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2018
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2018

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

**2.160,00 €/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 € (arrotondato)
Appartamento con cantina - P3/PS1	112,36	2.160,00	€ 242.697,60	€ 243.000,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 242.697,60</b>	<b>€ 243.000,00</b>





contro

## 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	Atto pubblico	Rilevazione diretta		
Prezzo Di Mercato (Euro)	150.000	146.000	0	
Indirizzo	VIA GIAMBELLINO 30-40 MILANO MI 20146	VIA GIAMBELLINO 30-40 MILANO MI 20146		
Data (Mesi)	11	23	0	0
Superficie Principale (mq)	52	50	0	110
Sup. Sec. Balcone (mq)	0	6	0	5
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	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	2	0	4
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
Servizi (N)	1	1	0	2
Stato Di Manutenzione Imm. (N)	4	4	0	3

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	150.000	146.000	0
Data (€)	875	851,67	0
Superficie Principale (€)	2.802,3	2.802,3	0
Sup. Sec. Balcone (€)	700,58	700,58	0
Sup. Sec. Terrazzo (€)	0	0	0
Sup. Sec. Portico (€)	0	0	0
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	700,58	840,69	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 (€)	150	150	0
Servizi (€)	500	500	0
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	-60.000	-60.000	0

TABELLA DI VALUTAZIONE

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	150.000	146.000	0
Data (€)	-9.625	-19.588,41	0
Superficie Principale (€)	162.533,4	168.138	0
Sup. Sec. Balcone (€)	3.502,9	-700,58	0
Sup. Sec. Terrazzo (€)	0	0	0
Sup. Sec. Portico (€)	0	0	0
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	2.802,32	1.120,92	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
Servizi (€)	500	500	0
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	-60.000	-60.000	0
prezzo corretto (€)	249.713,62	235.469,93	0

Pesi per il calcolo della media ponderata

50%

50%

VALORE STIMATO (€)

Valore medio dei prezzi corretti arrotondato ai 1.000 €

243.000

VALORE FINALE (€)

243.000

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 243.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 12.150,50
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 4.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	-€ 12.977,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 213.872,27</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

### INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

<b>Libero:</b> <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 213.872,27
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 214.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 171.200,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 171.000,00</b>

#### 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, 20/09/2019

L'Esperto Nominato  
Arch. Elisabetta Nicoletti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
NICOLETTI  
ELISABETTA CAROLINA  
architetto  
12781



**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:**

- allegato\_1\_verbale
- allegato\_2\_atto provenienza
- allegato\_3A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
- allegato\_3B\_esito agenzia entrate - locazioni
- allegato\_5\_verifica urbanistico-edilizia
- allegato\_6A\_comunicazione amministratore
- allegato\_6B\_Regolamento Condominio
- allegato\_6C\_ACE
- allegato\_6D\_atto per convenzione comunione cortili
- allegato\_A\_note ipocastali estratte
- allegato\_B\_documenti catastali
- allegato\_C\_rilievo fotografico

