



## **Tribunale di Milano**

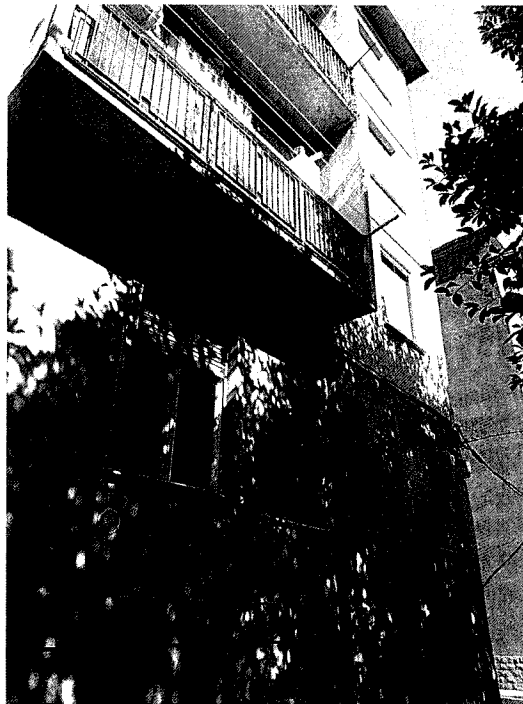
### **Procedura di esecuzione immobiliare**

**RG. 676/2020**

GIUDICE: **Dott.ssa Silvia Vaghi**  
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Augusto Barretta**

### **RELAZIONE DI STIMA**

Lotto 1 - unità immobiliare in Milano - viale Famagosta 6/A



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**

Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582

Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: [cavallo.alessandra@fastwebnet.it](mailto:cavallo.alessandra@fastwebnet.it)

PEC: [cavallo.10477@oamilano.it](mailto:cavallo.10477@oamilano.it)

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO .....</b>	<b>2</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....</b>	<b>3</b>
1.1. Descrizione del bene .....	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato.....	3
1.3. Identificazione catastale.....	3
1.4. Coerenze .....	3
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>4</b>
2.1 Inquadramento territoriale .....	4
2.2 Caratteristiche descrittive edificio.....	5
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati.....	6
2.4 Attestato di Prestazione Energetica .....	7
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	7
2.6 Certificazioni idoneità statica .....	7
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	7
<b>3. STATO OCCUPATIVO .....</b>	<b>7</b>
3.1 Detenzione dei beni .....	7
3.2 Contratti di locazione/comodato .....	7
<b>4. PROVENIENZA .....</b>	<b>8</b>
4.1 Attuali proprietari .....	8
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio).....	8
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>9</b>
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	9
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni.....	9
5.1.2 Misure penali .....	9
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite .....	9
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione .....	9
5.1.5 Altre limitazioni d'uso .....	9
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura .....	9
5.2.2 Iscrizioni .....	9
5.2.3 Pignoramenti .....	9
<b>6. ALTRE INFORMAZIONI.....</b>	<b>10</b>
6.1 Informazioni condominiali .....	10
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE .....</b>	<b>11</b>
7.1 Pratiche edilizie .....	11
7.2 Conformità edilizia .....	11
7.3 Conformità catastale .....	11
7.4 Situazione urbanistica.....	11
<b>8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA.....</b>	<b>12</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	12
8.2 Calcolo della superficie commerciale.....	13
<b>9. STIMA DEI BENI .....</b>	<b>13</b>
9.1 Criterio di stima.....	13
9.2 Fonti di informazione.....	13
9.3 Calcolo del valore di mercato .....	14
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	14
<b>10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE.....</b>	<b>15</b>
<b>11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....</b>	<b>15</b>
<b>12. ALLEGATI .....</b>	<b>16</b>

# Immobili in Milano

## Viale Famagosta 6/A

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., certificazione redatta in data 25/08/2020, dal notaio Giulia Messina Vitrano, Corleone.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

---

Nel Comune di Milano, viale Famagosta 6/A, appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno, costituito da due locali e servizio, oltre cantina al piano interrato.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

---

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 piena proprietà degli immobili di:

celibe all'atto dell'acquisto.  
Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificazione catastale

---

Appartamento e cantina

- **Dati identificativi:** foglio 576, particella 32, subalterno 4
- **Dati di classamento:** abitazione di tipo popolare A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 43, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 43, rendita € 278,89
- **Indirizzo e piano:** Milano, viale Famagosta 6/A, P. T - S1

**Intestati:**

Proprietà 1/1

▪ **Dati derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 14/10/2004 protocollo n. MI0658096 in atti dal 14/10/2004 COLLEGAMENTO MAPPA REVISIONATA (n. 86129.1/2004)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/11/1985 in atti dal 21/09/1988 (n. 114783/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### 1.4. Coerenze

---

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** prospetto su cortile comune su due lati, vano scala comune, altra proprietà;
- **della cantina:** altra cantina, terrapieno su cortile comune, parti comuni su due lati.

**Eventuali osservazioni:** nessuna

**Allegato 1: visura storica**

## INDICE SINTETICO

### **Lotto 1**

*abitazione*

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, viale Famagosta 6/A, P T - S1  
Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo popolare A/4  
Tipologia: \_\_\_\_\_ appartamento 2 locali e servizio, cantina  
Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 576, particella 32, subalterno 4  
Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
Comproprietari: \_\_\_\_\_ nessuno  
Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato dal debitore  
Creditori iscritti: \_\_\_\_\_ no  
Misure penali: \_\_\_\_\_ no  
Continuità delle trascrizioni: \_\_\_\_\_ si  
Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ si  
Conformità catastale: \_\_\_\_\_ si  
Accessibilità ai soggetti diversamente abili: \_\_\_ no, adattabile  
Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no

Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **44,00 m<sup>2</sup>**

Valore vendita giudiziaria lotto libero: \_\_\_\_\_ **€ 105.000,00**

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Inquadramento territoriale

In Comune di Milano, viale Famagosta 6/A, Municipio 6

**Fascia/Zona:** decentrata, Barona

**Destinazione funzionale prevalente:** residenziale

**Urbanizzazioni:** la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Altrazioni paesaggistiche/storiche:** santuario S. Rita da Cascia

**Servizi di zona** (nel raggio di 1 km):

- negozi vario genere, ufficio postale, ospedale S. Paolo, giardini pubblici, impianti sportivi, scuole, edificio di culto

**Collegamenti** (nel raggio di 1 km):

- Autobus: linea 71 e 95 - fermata piazza Miani/Famagosta 2 - distanza 100 m;

- Metropolitana: MM2 Famagosta - distanza 1000 m

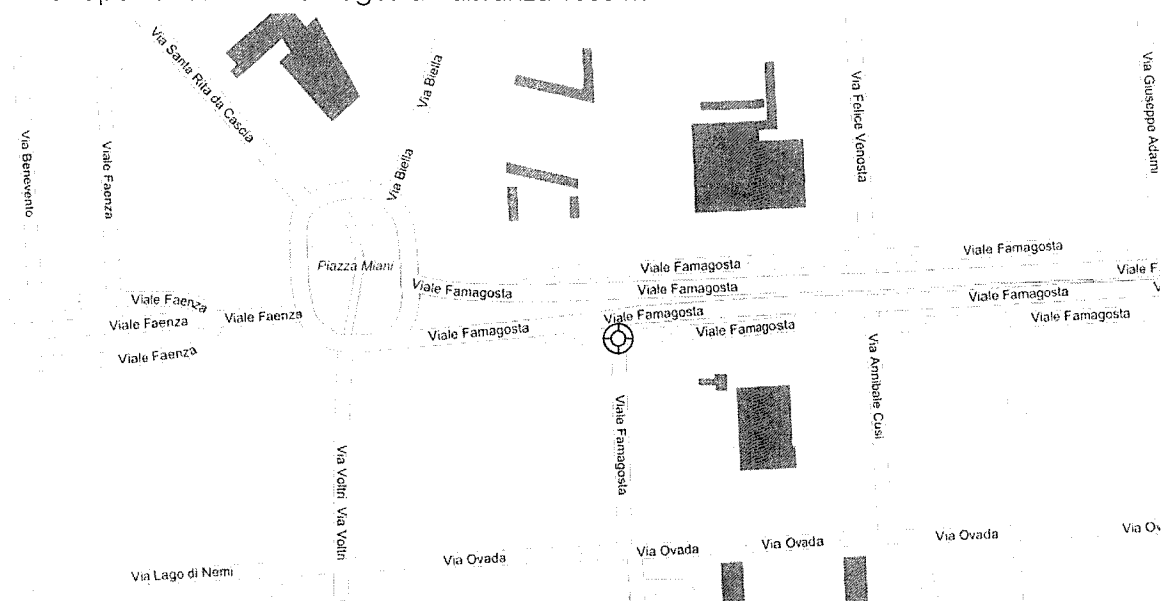


Fig. 1 - 2: inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato

## 2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il complesso immobiliare in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Milano, con accesso da via Famagosta. E' costituito da due corpi di fabbrica indipendenti (tipologia in linea), con unico accesso dalla strada e piccolo cortile interno comune.

La posizione del complesso residenziale è periferica, ma ben servita dal trasporto pubblico e facilmente raggiungibile in auto dallo svincolo dell'autostrada A7 autostrada dei Giovi (svincolo Famagosta/piazza Maggi).

Il fabbricato dove è ubicato l'appartamento in oggetto, è interno al cortile ed costituito da un corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra e un piano interrato.

La struttura dell'edificio è a telaio: travi e pilastri in cemento armato e tamponamenti perimetrali in laterizio, copertura a padiglione.

Lo stato manutentivo sia delle parti esterne (facciate, cortili, accessi), è da considerarsi complessivamente discreto.

Servizio di portineria assente, ascensore assente.

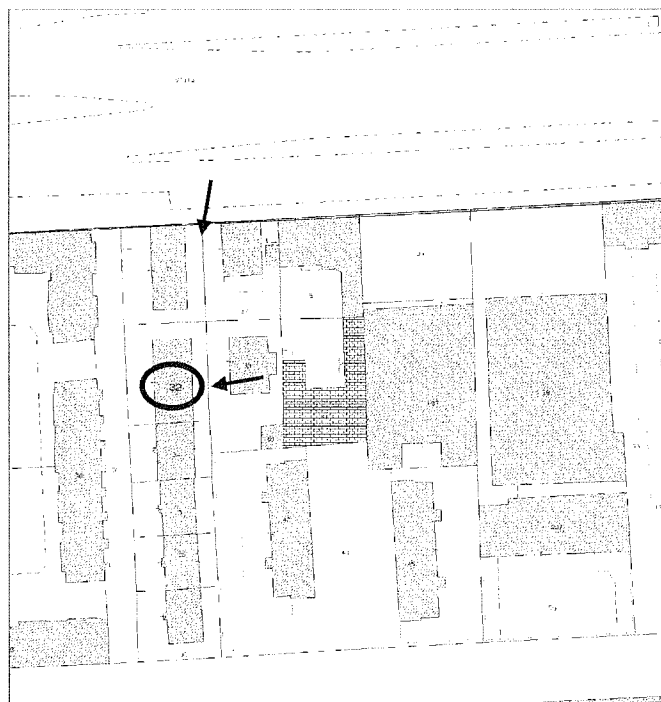


Fig. 3: estratto mappa, individuazione ingresso pedonale e carrabile, accesso fabbricato

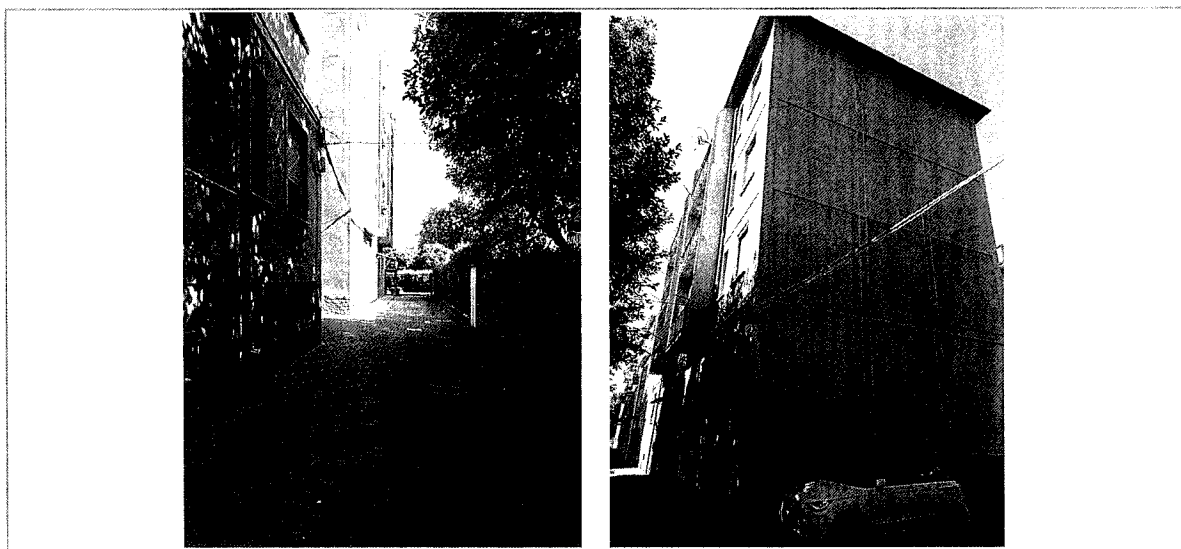


Fig. 4 - 5: vista fabbricato e accesso dalla strada

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

**Descrizione dettagliata:**

<i>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</i>	<i>stato conservativo</i>
Facciate: intonaco liscio tinteggiato	Normale
Portone d'ingresso: alluminio e vetro	Buono
Pavimentazione esterna: blocchetti cemento	Buono
Scala: pedate e alzate in graniglia, pianerottoli in ceramica, corrimano ferro verniciato, pareti circostanti tinteggiate	Normale
Manto di copertura: copertura a falde (manto non visibile)	---
<i>impianti:</i>	<i>stato conservativo</i>
Citofonico: si	Normale
Ascensore: no	---
Elettrico: si	Normale
Termico centralizzato: no	---
Idrico: si	Normale
Rete fognaria: si	Normale
<i>strutture:</i>	<i>stato conservativo</i>
Copertura: struttura a padiglione	---
Solai: laterocemento	Normale
Strutture verticali: travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti in laterizio	Normale

### 2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

**Descrizione dettagliata:**

*finiture dell'appartamento e cantina* *stato conservativo*

**Piano T - S1**

*Esposizione: unica su cortile interno*

Soggiorno/cottura	Pavimentazione: legno e ceramica zona cottura	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice, zona cottura piastrellata	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta ingresso legno	Buono
	Infissi esterni: legno smaltato + vetro semplice, tapparella plastica	Normale
Bagno	Sanitari: doccia, lavabo, bidet, wc	Buono
	Pavimentazione: piastrelle ceramica	Normale

	<i>Rivestimenti interni</i> : piastrelle ceramica e tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Soffitti</i> : tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi esterni</i> : legno smaltato + vetro semplice, tapparella plastica	Normale
	<i>Infissi interni</i> : porta legno a battente	Buono
Camera	<i>Pavimentazione</i> : legno	Buono
	<i>Rivestimenti interni</i> : tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Soffitti</i> : tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Infissi interni</i> : porta legno a battente	Buono
	<i>Infissi esterni</i> : legno smaltato + vetro semplice, tapparella plastica	Normale
Cantina	<i>Pavimentazione</i> : cemento	Scadente
	<i>Rivestimenti interni</i> : intonaco civile rustico	Scadente
	<i>Infissi esterni</i> : porta in legno	Scadente

**Allegato 2: planimetria catastale**

## 2.4 Attestato di Prestazione Energetica

---

Nessuna registrazione nella banca dati del CEER.

## 2.5 Certificazioni conformità impianti

---

- Impianto di riscaldamento: autonomo a gas, certificazione non disponibile
- Produzione acqua calda sanitaria: caldaia a gas (riscaldamento + acqua sanitaria)
- Conformità impianto elettrico: nessuna certificazione disponibile

## 2.6 Certificazioni idoneità statica

---

Non disponibile

## 2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

---

Accessibilità limitata, scala comune adattabile con montascale elettrico.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione dei beni

---

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/06/2021, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Augusto Barretta, era presente il debitore.

L'appartamento risultava occupato.

**Allegato 3: certificato residenza e stato di famiglia**

## 3.2 Contratti di locazione/comodato

---

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate risulta un contratto risolto in data 31/12/2020.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 11218 SERIE 3T**

STIPULATO IL 29/11/2017 E REGISTRATO IL 29/11/2017

PRESSO L'UFFICIO DI DPRM2 **UT ROMA 5 - TUSCOLANO**

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONF



RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

**DURATA DAL 01/12/2017 AL 30/11/2021**

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 7.200

**CONTRATTO RISOLTO IN DATA 31/12/2020**

**Allegato 4: ricerca locazioni Agenzia Entrate**

#### 4. PROVENIENZA

**Nota:** è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

##### 4.1 Attuali proprietari

---

Proprietà per 1/1

Proprietario (dal 19/07/2006 ad oggi) in forza di atto di compravendita in autentica notaio dott. Paolo De Martinis - Settimo Milanese, Milano, in data 19/07/2006, rep. n. 71934/7475, trascritto a Milano 1 in data 28/07/2006 ai nn. 35913/62613

##### **Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:**

-  
- dichiarazioni ai sensi della disciplina urbanistica:

"...le opere di costruzione dell'edificio in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, e che, successivamente, non sono state eseguite opere"

**Allegato 5: atto provenienza**

##### 4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

---

In data anteriore al ventennio i beni erano di proprietà dei signori **1/2)**, per acquisto dall'Impresa LODIGIANI con atto in autentica notaio Sergio Fantasia di Somma Lombardo, in data 26/11/1971 repertorio n. 52707, trascritto a Milano 1 in data 04/12/1971 ai nn. 62221/79181, atto successivamente rettificato dal notaio Carla Stipa di Milano, trascritto a Milano 1 in data 07/11/1986 ai nn. 32359/44541.

La rettifica riguardava i dati catastali dell'immobile, in quanto nella prima trascrizione per puro errore materiale, l'immobile veniva indicato al sub. 3 anziché sub. 4 come è in realtà.

Successivamente alla morte del sig. \_\_\_\_\_ n data 09/11/1985, la proprietà della rispettiva quota di 1/2 dell'immobile in oggetto, passava per successione alle signore \_\_\_\_\_ (coniuge) per la quota di 1/4 e alla signora \_\_\_\_\_ (figlia) per la restante quota di 1/4.

Nota di successione trascritta a Milano 1, in data 01/04/1989 ai nn. 10140/14690.

Accettazione tacita di eredità, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Di Mauro Rosanna di Milano, in data 06/07/2005, trascritta a Milano 1 in data 22/09/2005 ai nn. 41550/71642.

Note: nella denuncia di successione e nella successiva accettazione tacita, per puro errore materiale, l'immobile veniva indicato al sub. 3 anziché sub. 4 come è in realtà.

Inoltre, per puro errore materiale, nella nota di trascrizione dell'accettazione di eredità vengono indicate per il diritto di proprietà dell'immobile delle quote errate (1/2 Bianchi Carolina - 1/2 Fogliazza Fiorenza)

Con atto a rogito notaio Paolo De Martinis - Settimo Milanese, Milano, in data 19/07/2006, rep. n. 71934/7475. trascritto a Milano 1 in data 28/07/2006 ai nn. 35913/62613, le signore ... quota  $\frac{3}{4}$ ) e ... quota  $\frac{1}{4}$ ) hanno venduto al signor ... il bene oggetto di procedura.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**Nota:** è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

### 5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

---

#### 5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

### 5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

---

#### 5.2.2 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria:** concessione a garanzia di mutuo

A favore: **CREDITO BERGAMASCO S.p.A. - Bergamo**

19/07/2006 - atto notarile - notaio Paolo De Martinis - Settimo Milanese (MI), repertorio n. 71935/7476

28/07/2006 - iscritta a Milano 1 ai nn. 14161/62614

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 134.000,00 Interesse: 4,715% annuo Totale: € 268.000,00

Durata: 30 anni

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 576 Particella 32 Subalterno 4

A4 - abitazione di tipo popolare, 3 vani, via Famagosta 6/A, p T - S1

#### 5.2.3 Pignoramenti

**Pignoramento**

A favore: ...

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

07/04/2016 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 15380

28/06/2016 - trascritto a Milano 1 ai nn. 29330/43267

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 576 Particella 32 Subalterno 4

A4 - abitazione di tipo popolare, 3 vani, via Famagosta 6/A, p T - S1

ATTO NOTIFICATO IN DATA 20/01/2016 PER EURO 132.735,12 OLTRE AI SUCCESSIVI INTERESSI MATURATI E MATURANDI

Osservazioni: pignoramento notificato dalla Banca Popolare di Milano in virtù del medesimo titolo esecutivo, procedura esecutiva tuttavia non coltivata (secondo quanto riferito dal legale del creditore precedente).

### Pignoramento

A favore: **RED SEA SPV S.R.L. - CONEGLIANO (TV)**

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

30/06/2020 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 9080

11/08/2020 - trascritto a Milano 1 ai nn. 35414/55111

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 576 Particella 32 Subalterno 4

A4 - abitazione di tipo popolare, 3 vani, via Famagosta 6/5, p T - S1

Osservazioni: errato il numero civico 6/5 indicato nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento (il numero esatto è 6/A)

**Allegato 6: ispezioni ipotecarie**

## 6. ALTRE INFORMAZIONI

### 6.1 Informazioni condominiali

Il condominio è amministrato dallo Studio Pulatti, che ha fornito le informazioni richieste.

Spese annue di gestione (rif. anno 2020/2021)	852,70
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	---
Spese straordinarie già deliberate, quota/immobile	No
Cause in corso	No
Problematiche strutturali	Non evidenziate
Particolari vincoli/dotazioni condominiali	Non evidenziati
Regolamento condominio	Si
Millesimi di proprietà	61/1000

**Nota:** la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**Allegato 7: informazioni condominiali**

## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

### 7.1 Pratiche edilizie

---

#### **Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano**

##### **Atti di fabbrica e abitabilità**

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

- Licenza di costruzione atti n. 186800/41096/1950 concessa a F.lli Lodigiani
- Agibilità/abitabilità: licenza di occupazione n. 821 del 25/09/1956

##### **Modifiche successive**

- Nessuna rispetto alla planimetria in atti del 09/01/1983.

I fascicoli edilizi completi non sono ancora stati reperiti dal competente Ufficio Visure, non appena sarà possibile visionare gli atti edilizi richiesti, verrà integrata la presente relazione.

### 7.2 Conformità edilizia

---

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 30/06/2021, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 09/01/1983 (con riserva di integrazione successiva).

I fascicoli edilizi non sono ancora stati reperiti, non appena sarà possibile visionare gli atti edilizi richiesti, verrà integrata la presente relazione.

##### **Costi stimati**

**Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ---**

**Oblazione da versare al Comune: ---**

**Pratiche edilizie: ---**

### 7.3 Conformità catastale

---

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 09/01/1983.

##### **Costi stimati**

**Aggiornamento catastale: ---**

### 7.4 Situazione urbanistica

---

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano - PGT, oggi vigente, l'immobile risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC - Tessuto urbano consolidato
- ARU - ambiti di rinnovamento urbano (art. 23) - tessuti di rinnovamento urbano
- fattibilità geologica: classe II con modeste limitazioni (art. 44)
- sensibilità paesistica: classe 2 - bassa
- NIL 46 Barona
- Immobile soggetto a convenzione urbanistica: no
- Estremi delle convenzioni: ---
- Obblighi derivanti: ---
- Vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: nessuno

## Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della l. n. 178 del 2020.

## 8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

---

**Misura delle superfici:** S.E.L.

**Modalità di rilievo della consistenza delle superfici:** rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: 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 pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione – S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

*Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:*

- **dell'area dell'edificio (superfici principali)** la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

*Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:*

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavevi.

- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $H > m$  1,80, 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $1,50 < H < 1,80$ , 70%.

*Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:*

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

*Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:*

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

## 8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	42,45	1,00	42,45
Cantina	6,30	0,25	1,58
<b>Totale</b>	<b>48,75</b>		<b>44,03</b>

## 9. STIMA DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato.

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici e caratteristiche** in data: **30/06/2021**).

### 9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
  - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2020;
  - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2020.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

**OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione agosto 2021

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Milano, viale Famagosta 23	residenziale ristrutturato recente - p 1	38,00	€ 160.000
Milano, via S. Martini 22	residenziale civile ristrutturato - p 2	50,00	€ 179.000
Milano, via S. Rita da Cascia	residenziale civile ristrutturato - p 4	48,00	€ 120.000
Milano, via S. Rita da Cascia 67	residenziale civile ristrutturato - p 3	40,00	€ 90.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "abitazioni - civili": € /m<sup>2</sup> 2.200 e € /m<sup>2</sup> 4.200**PREZZI MEDI dei listini immobiliari** pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2020 - Milano - Fascia/Zona: periferica/Barona - codice zona: D21. Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi:

- "abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale" tra € /m<sup>2</sup> 1.400 e € /m<sup>2</sup> 1.900

Fonte di informazione: "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia" - 2° semestre 2020: Milano/settore Sud - Barona/Famagosta

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di: "appartamenti ristrutturati entro 30 anni" tra € /m<sup>2</sup> 2.550 e € /m<sup>2</sup> 3.000" appartamenti da ristrutturare" tra € /m<sup>2</sup> 1.800 e 2.550

### 9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: piccola

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: periferica

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a circa **2.500 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)
<b>Lotto 1 - abitazione e cantina</b>	A/4	44,00	€ 110.000,00

### 9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

**Lotto 1****Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:** € 110.000,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 5.500,00

€ 104.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:

**Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota**

**libero: € 105.000,00**

(piena proprietà 1/1)

## 10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Nessun contratto registrato

## 11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Considerate la dimensione ridotta e la distribuzione interna, l'unico accesso, non è possibile alcun frazionamento dell'appartamento.

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:*

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 30/06/2021

L'esperto nominato

Data della valutazione: 03/09/2021

Arch. Alessandra Cavallo

Data della relazione: 06/09/2021



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia alle Parti, al Debitore e al Custode



E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

## 12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visura storica
2. Allegato 2 - planimetria catastale
3. Allegato 3 - certificato residenza e stato famiglia debitore
4. Allegato 4 - ricerca locazioni Agenzia Entrate
5. Allegato 5 - atto provenienza
6. Allegato 6 - ispezioni ipotecarie
7. Allegato 7 - informazioni Condominio
8. Allegato 8 - fotografie

