

**TRIBUNALE DI MILANO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 470/2019**

data prima udienza comparizione: 12-02-2020 ore 10.45

**GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. G.PURICELLI**  
**CUSTODE GIUDIZIALE: avv. Fiorilde Ricioppo**

Procedente creditore: MISURA CASA S.R.L.

Creditore intervenuto: Lodisco Maria Rita

Creditore intervenuto: Condominio via Gratosoglio n.60

Creditore iscritto non intervenuto: Banco BPM Spa

Debitore: LUNGO IVANO

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1**

**corpo A+B appartamento e box – via Gratosoglio, 60 - MILANO**

Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**

Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**

Albo Architetti Milano n. **6598**

Studio in: via Terragni, 31 Milano

Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809

Email: **ebianchiarch@gmail.com**

Pec: **emanuele.bianchi@pct.pecopen.it**



INTESTAZIONE  
INDICE ANALITICO  
INDICE SINTETICO

## **1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

- 1.1 - Identificazione catasto fabbricati Agenzia del Territorio
- 1.2 - Descrizione del bene Coerenze
- 1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

## **2 DESCRIZIONE DEI BENI**

- 2.1 - Descrizione sommaria del quartiere e zona
- 2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne
- 2.3 - Descrizione immobili atto di provenienza

## **3 STATO OCCUPATIVO**

- 3.1 - Accesso al bene e detenzione del bene
- 3.2 - Esistenza contratti di locazione
- 3.3 - Controllo documentazione ipocatastale

## **4 PROVENIENZA**

- 4.1 - Attuali proprietari
- 4.2 - Precedenti proprietari

## **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- 5.1 - Iscrizioni
- 5.2 - Trascrizioni

## **6 CONDOMINIO**

- 6.1 - Spese di gestione condominiale
- 6.2 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
- 6.3 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

- 7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:
- 7.2 - Conformità edilizia:
- 7.3 - Conformità catastale

## **8 CONSISTENZA**

- 8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza

## **9 STIMA**

- 9.1 - Criterio di stima
- 9.2 - Fonti d'informazione
- 9.3 - Valutazione LOTTO 001 (corpo A + corpo B)
- 9.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

## **10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

## **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

## **CRITICITA' DA SEGNALARE**

## **ALLEGATI**



## **NDICE SINTETICO**

### **Dati Catastali**

#### **Corpo A**

Beni in Milano via Gratosoglio, 60, Categoria:

A3 [Abitazione di tipo economico] Dati Catastali: foglio 648 particella 83 subalterno 29

#### **Corpo B**

Beni in Milano via Gratosoglio, 60, Categoria:

C6 [Autorimessa/box] Dati Catastali: foglio 648 particella 83 subalterno 58

### **Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo occupato dall'esecutato e famiglia **LIBERO**

**Corpo B:** al sopralluogo occupato da masserizie esecutato ma presente contratto di cui al punto 3.2 di questa relazione **OCCUPATO**

### **Contratti di locazione in essere**

SI

### **Comproprietari**

Nessuno

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: **€ 276.000 (\*\*)** da occupato: **€ 243.000 (\*\*)**

*(\*) per difetto*

*(\*\*) per eccesso*



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1**  
**corpo A + B appartamento e box – via Gratosoglio, 60 - MILANO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1 - Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio – Comune di Milano:**

**appartamento:** Foglio 648 mappale 83 sub 29 via Gratosoglio n. 60, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, vani 7, Rendita catastale euro 1.102,64 Superficie totale 139 mq totale escluse aree scoperte 118 mq; **autorimessa:** Foglio 648 mappale 83 subalterno 58 via Gratosoglio n. 60, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, mq 13 , Rendita catastale Euro 75, 87 superficie 13 mq. (ALLEGATO CTU n.1)

L'appartamento (A), misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei muri di pertinenza, pari a: **mq 142** ; l'autorimessa (B) misurata per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei muri di pertinenza, pari a: **mq 13,61** (*vedi conteggi al Punto 11 di questa relazione*) (ALLEGATO CTU n.7)

(*metrature lorde desunte dal rilievo metrico/visivo svolto durante l'accesso ai beni, controllato con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional raffrontando la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio il 04/05/2010 + 15/10/88 estratti il 19/11/2019 e 15/10/1988 estratta il 19/11/2019, oltre a confronto con il rilievo compiuto dal sottoscritto*);

**NB** Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare descritta (ALLEGATO CTU n.10)

**1.2 - Descrizione del bene e coerenze/confini** (da rogito e verificati in loco e planimetricamente): *“dell'appartamento int. 16, vano scala, prospetto su cortile comune per due tratte, prospetto su via Gratosoglio, terrazzo dell'unità immobiliare interno 16 del vano box : terrapieno, autorimessa contraddistinta con il numero interno 12, area di manovra, autorimessa contraddistinta con il numero interno 10”.* (ALLEGATO CTU n.2)

CTU: dell'appartamento – da N in senso orario: altra u.i. , vano scale comuni, terrazzo di pertinenza medesimo appartamento, via Gratosoglio, terrazzo di pertinenza medesimo appartamento; del box: terrapieno, cantina di cui al sub 59, area di manovra comune, cantina di cui al sub 57.



### 1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

Derivante da atto esecutivo cautelare pignoramento immobili  
Abitazione tipo A/3 economico + C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse  
Contro lungo Ivano per la quota di 1/1 Diritto di Proprietà

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria immobile e zona

**Appartamento:** ampio appartamento posto al primo piano di un condominio composto da 7 piani fuori terra recentemente ristrutturato, composto da un ampio salone d'ingresso/soggiorno, due bagni, due camere e una cucina con di pertinenza due ampi terrazzi affacciati su via Gratosoglio e sul cortile interno; **Cantina:** non si è avuto accesso per mancanza delle chiavi da parte dell'esecutato; Il **Box** è situato al piano S1 munito di porta in ferro con serratura a chiave. **NB** (Si è notata la mancanza della corretta aerazione della porta, inferiore alla superficie minima di legge).

**Piani fuori terra:** sei più sottotetto e un piano cantine/box al piano sotterraneo.

**copertura:** (*parte a terrazzi di pertinenza, parte a pacchetto di copertura inclinato*) deduzione da aerofotogrammetria Google Maps, dato che non si è avuto accesso al tetto durante il sopralluogo in loco) con sottotetto non ispezionato.

**Ingresso:** portone pedonale e carrabile, d'entrata sulla via Gratosoglio;

**Custode:** NO

**Giudizio complessivo:** buone condizioni di conservazione e manutenzione del manufatto comune, sia interno che esterno. Condizioni di manutenzione interne ottime.

**Caratteristiche zone limitrofe:** non lontano da Milanofiori sulla direttrice sud/sudovest, vicino a Ronchetto delle Rane, oltre il quartiere Barona e non lontano da Quinto Stampi.

**Caratteristiche paesaggistiche:** campagna periferica Milanese, suburbano abitata

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i servizi commerciali, oltre a centro commerciale Fiordaliso a Rozzano/Quinto stampi (10 min auto) . Ben servito dai mezzi di superficie (MM1, MM3)



## 2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne

### Componenti edilizie e costruttive:

	Struttura fondazioni: <b>murature perimetrali mattoni/laterizi tamponamento con struttura in ca, pilastri e travi in ca;</b> <i>(da un'analisi comparativa dei caratteri tipologici dell'architettura del periodo della costruzione e analisi della planimetria);</i>
Infissi esterni	tipologia: finestre a una/due antae materiale: <b>policarbonato/alluminio vetro doppio: tapparelle avvolgibili in PVC grigio chiaro</b>
Pareti esterne	edificio: <b>intonaco chiaro + una fascia di colore rosso scuro in materiale intonaco in alcuni "sfondati"</b> <b>NB: <u>Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore delle strutture;</u></b>
Pareti interne:	<b>laterizi intonacati intonaci di gesso bianchi e colorati balconi mattonelle monocottura da esterni in materiale cementizio con colorazione "mattoni chiaro"</b>
Pavim. Interna	<b>parquet nella zona giorno</b> <i>(in ottimo stato tranne nei punti ammalorati da infiltrazioni di acqua provenienti dal massetto)</i> che l'esecutato attribuisce a perdite di origine condominiale
Rivestimenti:	<b>parquet nella zona cottura e bagno</b> zone giorno: <b>intonaci chiari</b> cottura e bagno: <b>ceramiche tipo mosaico a tessere componibili bicottura;</b> bagno: <b>intonaco tipo veneziano</b> <i>(spugnato a tratti)</i>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura pitturata chiara,</b> condizioni: <b>buone a tratti da riprendere</b>
Porta di ingresso	<b>in legno con chiusura blindo</b>
<b>Impianti elettrico, riscaldamento (conformità e certificazioni): <u>non mostrate certificazioni</u></b>	
<b>Impianto idrico-sanitario: <u>non mostrate certificazioni</u></b>	



Esiste impianto elettrico	<b>si</b>
Epoca di realizzazione/adeguamento	<b>Non dichiarata</b>
Impianto a norma	<b>non verificabile in loco</b>
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	<b>non ottenuta</b>

Esiste impianto di riscaldamento	<b>si</b>
Tipologia di impianto	<b>Caldaietta esterna per ACS e riscaldamento BAXI</b>
Stato impianto	<b>Buono alla vista non verificabile strutturalmente</b>
Potenza nominale	<b>No accesso alla caldaietta</b>
Impianto a norma	<b>/</b>
Esiste la dichiarazione di conformità	<b>/</b>

#### **Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	<b>Si, con macchina esterna su terrazzi</b>
--	---

#### **Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	<b>Si</b>
Note ascensori montacarichi	<b>/</b>
Esistenza carri ponte	<b>No</b>

### **2.3 – Descrizione immobili atto di provenienza**

**Atto di provenienza:** *“appartamento ad uso abitazione contraddistinto con il numero di interno 17, posto al primo piano (secondo fuori terra), composto da quattro locali oltre servizi, cucina, ripostiglio e terrazzo con annesso un vano di cantina posto al piano interrato + vano box ad uso autorimessa privata posto al piano interrato contraddistinto con il numero interno 11” (ALLEGATO CTU n.2)*



### **3. STATO OCCUPATIVO:**

**3.1 - L'accesso al bene e detenzione del bene:** è stato effettuato dal sottoscritto esperto alla stima il giorno 19/11/2019 in presenza del sig. lungo (*esecutato*) il quale, allertato dal custode avv. Ricioppo della visita, ha dato accesso ai locali dell'appartamento e del box/autorimessa; non si è potuto accedere alla cantina per mancanza delle chiavi (*la stessa verrà peritata in base alla metratura desunta dalle planimetria catastali*). Il sig. lungo dichiara di essere abitante nell'appartamento con la moglie ed il figlio.

Dal controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate con quesito del 26/11/2019, si riferisce, con risposta del 18/12/2019, "OGGETTO: Richiesta informazioni Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 470:2018 dott.G.Puricelli- Richiesta indagine Atti Rogiti. INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 4468 SERIE 3T CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TNQ15T004468000BB STIPULATO IL 01/01/2013 REGISTRATO IL 29/05/2015 E PRESENTATO IL 29/05/2015 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI1 UT MILANO 5

**3.2 - Esistenza contratti di locazione:**

***RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE*** [REDACTED]

***RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - DURATA DAL 01/01/2013 AL 31/12/2021 - SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO: 001*** [REDACTED]

***DATI CATASTALI:***

***: F205 SEZ.URB: FOGLIO: 648 PARTIC: 83 - COMUNE DI MILANO (MI) VIA GRATOSOGLIO N 60"*** dal quale si evince che l'autorimessa è sottoposta al contratto citato.

***Non sono stati segnalati invece contratti di locazione con oggetto il sub 29***

***Quindi: F205 SEZ.URB: FOGLIO: 648 PARTIC: 3 SUB 58 – OCCUPATO (autorimessa)***

***F205 SEZ.URB: FOGLIO: 648 PARTIC: 83 SUB 29 – LIBERO (abitazione)***

**(ALLEGATO CTU n.6)**

**3.3 - Controllo documentazione ipocatastale**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa dal Certificato Ipotecario agli atti del 13/05/19 [REDACTED] e Gallo Rosanna [REDACTED] e certificato Storico Immobile del 19/04/19 anch'esso agli atti oltre alle ispezioni ipotecarie richieste dal sottoscritto sui beni Fg 648 napp 83 sub 29+58 estese dall'01/01/1967 al 14/12/2019 **(ALLEGATO CTU N.1)**





#### 4. **PROVENIENZA:**

È stato acquisito l'ultimo titolo di provenienza del bene risalente al 10/05/2007;  
**(ALLEGATO CTU N.2)**

##### 4.1 – Attuali proprietari

L'attuale proprietario del bene staggito - *come da Relazione Notarile agli atti, Visura Agenzia del Territorio anno 2019 relativo ai beni immobili Foglio 648 - Particella 83 - Subalterno 29*, oltre alle Visure Storiche richieste dal sottoscritto, risulta essere:

- **UNGO IVANO** nato a Milano il 05/05/1964 CF NGVNI64M05205 per titolo di **atto tra vivi** compravendita privata con sottoscrizione del 11/05/2007 trascritto a Milano 1 il 23/04/2007 ai numeri RG 34477 RP 19421 Repertorio n.: 4021/3244 Rogante: Scordo Letterio Sede: Cuggiono – beni in Rozzano relativi al procedimento in oggetto;

##### 4.2 – Precedenti proprietari nel ventennio precedente il pignoramento

- **CAIÒ ROSANNA** nata a Milano il 27/02/1957 CF GLRNN57867E2050 per titolo di “**atto tra vivi** compravendita del 24/01/1996 trascritto a Milano 1 il 26/01/1996 ai numeri RG 34477 RP 19421 Repertorio n.: 4021/3244 Rogante: Bottaro Francesco Sede: Milano – beni in Rozzano relativi al procedimento in oggetto”

#### 5. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Foglio : **648 - Particella 83 - Subalterno 29** Periodo da ispezionare: dal 01/01/1967 al 14/12/2019 + **Foglio : 648 - Particella 83 - Subalterno 58** Periodo da ispezionare: dal 01/01/1967 al 14/12/2019 - Dalla relazione notarile ventennale estesa al bene staggito agli atti di procedura, oltre ai citati documenti catastali è risultato quanto segue:

##### 5.1 - Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta il 11/05/2007 ai **nn. 8390/34478** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Scordo Letterio in data 23/04/2007 rep. 4022/3245 a favore di **Banca Popolare di Milano** con sede in Milano c.f. 00715120150,



contro [redacted] importo ipoteca € 600.00 di cui € 300.000 di capitale eventuale durata del vincolo 19 anni Grava sui fabbricati via Gratosoglio, 60 Milano Fg 648 mapp 83 Sub 29

- **Annotazione** iscritta il 27/02/2014 ai nn. 12384/1319 presentazione 14/03/2019 Rinegoziazione del mutuo

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 25/11/2010 ai nn. **70334/14862** derivante da atto Decreto Ingiuntivo Tribunale di Milano in data 16/09/2009 rep. 36738/2009

a favore [redacted]

contro [redacted]

Grava sui fabbricati via Gratosoglio, 60 Milano Fg 648 mapp 83 Sub 29

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 29/11/2018 ai nn. **15726/90926** derivante da Sentenza di Condanna Ingiuntivo Tribunale di Pavia CF 80015890181 in data 28/09/2014 rep. 846

a favore [redacted] - Importo ipoteca € 25.000 di cui € 17.240 di capitale

contro [redacted]

Grava sui fabbricati via Gratosoglio, 60 Milano Fg 648 mapp 83 Sub 29

## 5.2 - Trascrizioni

### PIGNORAMENTI

**Pignoramento** del 13/03/2019 rep. 9072 trascritto il 03/04/2019 ai nn. **24588/16559** contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

a favore di [redacted] del valore di € 24.655,21 oltre successive spese

**Pignoramento** del 02/07/2019 rep. 22838 trascritto il 09/10/2019 ai nn. **74858/50561** contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

a favore di [redacted] c.f. 95614140150 Milano

### Eventuali note/osservazioni

Il pignoramento del 02/07/2019 (nn. **74858/50561**) è intervenuto dopo il deposito della Ispezione ipotecaria a supporto della procedura, quindi non riportato nella stessa.



## 6. CONDOMINIO

### 6.1 - Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato dallo Studio Scoccimarro con sede in Milano, via Solone, che ha fornito le informazioni che seguono **(ALLEGATO CTU N.9)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: di proprietà 38,18

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 2.285,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 4.710,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del : 06/06/2018 gravanti sull'immobile per € : 1.407,38

Cause in corso: non comunicate

### 6.2 – Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Eventuali problematiche strutturali: non rilevabili a occhio nudo durante l'accesso o segnalate dall'amministrazione

**N.B.** Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati dal condominio e non contabilizzati, in corso, e/o deliberati.

### 6.3 – Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

- ascensore presente al piano dell'abitazione

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

L'immobile è stato costruito **DOPO del 1 settembre 1967**, deduzione dai caratteri tipologici dell'architettura. **In attesa dell'accesso agli Atti di Fabbrica, da parte del Comune di Milano** (richiesta inoltrata IL 23/11/2019).



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano nelle zone individuate dal PGT come NAF, **Nuclei di Antica Formazione**.  
**(ALLEGATO N.8 alla CTU)**

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

**N.B. Pratiche edilizie recuperate dal sottoscritto presso il progettista, autonomamente; Le suddette pratiche presentano la situazione dichiarata e liceizzata il 30/07/2010 relativa al progetto allegato alla Denuncia di inizio attività di competenza zonale ai sensi dell'art. 41.1 della L.R. 12/05 e degli artt. 82.3 lett. E) e 82.4 del R.E. (ALLEGATO ALLA CTU N.4):**

- Denuncia per Opere Edilizie n. PG129721/2009 del 18/02/2019
- Comunicazione Fine Lavori del 11/08/2010 **(ALLEGATO CTU n.4)**
- Autorizzazione di Abitabilità n. / del /

Al momento **NON è PRESENTE** il Certificato di Agibilità/Abitabilità

#### 7.2 - Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alle planimetrie catastali, come segue;

Gli abusi consistono in:

- l'inclinazione di un muro nel bagno principale che invece che essere ortogonale al tavolato che lo divide dal disimpegno, è leggermente inclinato.
- nei terrazzi posti a sud-est e a nord-ovest sono state eretti due locali serra con struttura in alluminio e copertura tipo onduline con gronda e chiusure in vetro e plastica (*tipo dehor/ripostiglio*) che non trova riscontro nella planimetria allegata al deposito della scheda catastale del 04/05/2010.
- Sulla liceità della veranda/serra dovrà essere approfondita la questione con l'apposito ufficio comunale sebbene non si ravvisino gli estremi per la concessione di tale costruito che non si configura come serra bioclimatica (*max profondità 1,5 mt e max 15% di ciascun subalterno a cui sono collegate art. 131 RE di Milano*) dato l'esubero di metratura;

e quindi non sono sanabili per le citate ragioni:



- la rimozione dei manufatti avrà un costo intorno ai 1000 € (*da preventivare correttamente*)

### 7.3 - Conformità catastale:

Si dichiara la **NON CONFORMITÀ CATASTALE** di quanto ispezionato durante l'accesso ed in riferimento alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate riportate agli atti per le ragioni descritte al precedente punto;

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 - Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
RESIDENZA P.4°	112,91	100%	112,91
terrazza/solarium 1	49,26	30% fino a 25 mq 10% sull'eccedenza	7,5+2,43
terrazza/solarium 2	116,60		7,5 + 9,16
cantina P.INT	8,30	25%	2,08
<b>Totale appartamento</b>	<b>mq 142*</b> (totale senza aree scoperte: <b>mq 115*</b> ) <i>*arr. per eccesso</i>		
<b>autorimessa</b>	<b>mq 13,61</b>		

### distribuzione delle superfici:

#### LOTTO 1 CORPO A

**PIANO quarto:** appartamento, terrazze: **mq 142**

**PIANO sotterraneo:** autorimessa: **mq 13,61**



## **9. STIMA**

### **9.1 - Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### **9.2 – Fonti d'informazione**

#### **Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

##### **APPARTAMENTO:**

Periodo: 2° semestre 2017

Comune: Milano

Fascia/Zona: Suburbana

Valore mercato prezzo **min. 1300** / prezzo **max. 1700** (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo **min. 639** / prezzo **max. 853** (Euro/mq x mese)

BOX: 1.100 € / 1.600 €/mq

##### **TeMA Milano**

Periodo: 2° semestre 2017

Zona: Città, settore SUD – Gratosoglio/Missaglia

valore di compravendita prezzo **min. 1.800** / prezzo **max. 2.300** (Euro/mq)

BOX: 20.000 € / 25.000 €

#### **Valori relativi Bollettino Immobiliare (servizi Immobiliari Nazionali)**

##### **APPARTAMENTO:**

Periodo: 20/12/2019

Comune: Milano

Fascia/Zona: Missaglia, Chiesa Rossa, Gratosoglio



Valore mercato prezzo medio, in buono stato abitazioni di tipo economico:

min. **1324** (Euro/mq)

BOX: **1.656** €/mq

### 9.3 – Valutazione Lotto 001

#### **Valutazione e Valori complessivi LOTTO 001 corpo A + corpo B**

I sottoscritti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30%, in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili. Tutto ciò considerato e, soprattutto, parametrando valori e lo stato di conservazione dell'immobile (*l'immobile internamente è stato completamente ristrutturato con finiture pregiate*), l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a: **1.950,00 euro/mq** (*per l'appartamento*), tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame; non è stato applicato un coefficiente di vetustà perché i valori consultati e ponderati sono quelli che già tengono conto a monte delle condizioni di conservazione del bene.

Per l'autorimessa la valutazione si è stanziata sui **€ 1.600/mq** e, considerando la superficie calcolata/rilevata, un importo a corpo di € 20.000.

**Corpo A** - abitazioni di tipo economico (**A/3**) = € (mq **142** x 1.950,00 €) = **€ 276.900 €**

**Corpo B** - autorimesse (**C/6**) = € (mq **13,61** x 1.600,00 €) = (*per difetto*) **€ 21.000 €**

### 9.4 – Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) ..... € 14.895,00 +

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura ..... € 6.117,38 +

- Rimborso eventuale per ripristino della situazione di cui al punto 9.2 di questa relazione ..... € 1.000 =

**TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 22.013,00**

**Valore Lotto 001** ..... **€ 297.900,00**

**Totale scorpori** ..... **€ 22.013,00**



**Prezzo base d'asta lotto 001 corpo A al netto delle decurtazioni LIBERO. . . € 276.000,00**

**Prezzo base d'asta lotto 001 corpo B (non LIBERO) . . . . . € 21.000,00**

**Prezzo base d'asta lotto 001 corpo A+B OCCUPATO. . . . . € 243.000,00**

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### **10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

La locazione del box (*sub 58*) risulterebbe di **€ 1.080 annue** cioè di **€ 90 al mese**. Considerata la zona e la penuria di parcheggio si stima essere inferiore alla media, non congrua.

#### **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ: /**

#### **CRITICITÀ DA SEGNALARE**

La presenza di superfetazioni sul terrazzo segnalate al punto 7.2 della presente relazione;

#### **ALLEGATI**

1. ISPEZIONE IPOTECARIA e VISURA APP...pignoramento COND. GRATTOSOGGIO 60
2. ATTO PROVENIENZA
3. PEC COMUNE + MODULO E RICHIESTA
4. DIA, FINE LAVORI e TAVOLE 18\_02\_2009 + PGT
5. RICHIESTA ATTI COMUNE
6. PEC ENTRATE Richiesta indagine - contratto sub 58 box
7. PLANIMETRIE BENI, PROPRIETA' e SUPERFICI LORDE
8. ESTRATTI PGT
9. CONDOMINIO
10. ALLEGATO FOTO
11. FONTI D'INFORMAZIONI STIMA
12. LIQUIDAZIONE ESPERTO





Il sottoscritto Arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Elenco Parti Fascicolo - Esecuzioni Immobiliari - R.G. 470 / 2019

Denominazione	Ruolo	Codice Fiscale
IUNGO IVANO	Debitore	NGIVNI64H05F205K
MISURA CASA S.R.L.	Creditore	01870530183
TODISCO MARIA RITA	Creditore Interventuto	TDSMRT60C70F104G
BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI	Creditore Iscritto non intervenuto	09722490969
CONDOMINIO VIA GRATOSOGLIO 60	Creditore Interventuto	95614140150

ELABORATO PERITALE inviato a:

Misura Casa SRL - studio legale: marcoantonio.mariani@milano.pecavvocati.it +  
massimiliano.mastretta@milano.pecavvocati.it

Todisco Maria Rita - studio legale: Ivan.pastorelli@milano.pecavvocati.it

condominio via Gratosoglio, 60 - studio legale: av.giuseppe.muller@milano.pecavvocati.it

**Custode Giudiziale:** fiorilde.ricioppo@milano.pecavvocati.it

Iungo Ivano: via posta ordinaria, cartaceo via Gratosoglio, 60

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 13/01/2020 arch. Emanuele Bianchi

