

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Forzata

CONDOMINIO VIA CANTELLO 7

contro

N. Gen. Rep. **1406/2017**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode Giudiziario: Avv Camillo Marino

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO
Appartamento con cantina

Via Cantello 7 – Milano



Tecnico Incaricato: Arch. Elisabetta Nicoletti

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 11778*

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Camillo Marino
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

INDICE

| | |
|---|----|
| INDICE SINTETICO | 2 |
| LOTTO N° 001 | 3 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: | 3 |
| 2. DESCRIZIONE SOMMARIA: | 5 |
| 3. STATO DI POSSESSO: | 5 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: | 5 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: | 8 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: | 8 |
| 7. PRATICHE EDILIZIE: | 10 |
| Descrizione Appartamento di cui al punti A | 10 |
| 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: | 12 |
| ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: | 16 |

INDICE SINTETICO

Lotto **001**

Lotto: **001** **Appartamento con cantina – via Cantello 7– Milano**

| | | |
|--|----------|---|
| Corpo: | A | Appartamento con cantina |
| Livello | | Piano 2/S1 |
| Categoria: | | Abitazione di tipo popolare [A/4] |
| Dati Catastali: | | foglio 457 , particella 47 , subalterno 24 |
| Diritto e quota | | piena proprietà per la quota di 1/1 |
| Stato di possesso: | | occupato da 1 degli esecutati comproprietari |
| conformità urbanistica: | | conforme |
| conformità edilizia: | | conforme |
| conformità catastale: | | conforme |
| superficie comm. lorda: | mq | 52,22 |
| valore di mercato stimato | € | 70.200,00 |
| valore di mercato per quota | € | 70.200,00 |
| Prezzo da libero: | € | 64.000,00 |
| (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima) | | |
| Prezzo da occupato: | € | 51.000,00 |
| (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%) | | |

Beni immobili siti in Milano Via Cantello 7 LOTTO N° 001

CORPO A: appartamento foglio 457- mappale 47 - sub 24 piano secondo/interrato



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano, via Cantello, al civico 7.

Appartamento **[A/4]**, posto al P2, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto da 2 locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno e balcone, con annessa cantina al PS1

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Camillo Marino
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

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

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq 50

Il balcone sviluppa una superficie lorda di circa mq 4

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq 4



Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Milano (MI), via Cantello, 7 – Piano Secondo/interrato
- **intestatari**
 - Proprietà in regime di comunione dei beni
 - Proprietà in regime di comunione dei beni
- **dati identificativi**
Fg. n. **457**; Mapp. n **47**; Sub. **24**;
- **dati di classamento**
Categoria A/4; classe 3; consistenza vani 4; Superficie catastale totale: 55 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 54 mq; rendita 371,85; posto al P2/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

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Camillo Marino
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale
- Servizi offerti dalla zona:** 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.
- Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svincoli tangenziali e autostradali A50 – Cusago (400 m), Stazione metropolitana MM1 Bisceglie (1 km); linea autobus 58-76

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dalla Signora -----, eseguita comproprietaria per la quota indivisa di 4/6

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 all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 23/05/2005 al 23/06/2017**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
 - o -
 - o -
 - o -
- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
Immobile in comune di Milano, via Cantello 7
Foglio 457
Mappale 47
mappale 24

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti di locazione aventi come dante causa i soggetti sopra elencati – cfr allegati 3A e 3B

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**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Camillo Marino
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

- coniugale:** Nessuna
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 24/07/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Paolo Coltraro notaio in Trezzano sul Naviglio, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1

4.2.1 Iscrizioni: nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

> Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **02/05/2006** ai nn. **33919/19055** derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 22/04/2006 rep. n. 5723/2006

a favore di

CONDOMINIO VIA CANTELLO 7 - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 95652230152

Relativamente all'unità negoziale n. 1

(foglio 457, mappale 47, sub 24)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

contro

Relativamente all'unità negoziale n. 1

(foglio 457, mappale 47, sub 24)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Note alla Sezione 'D'

IL CONDOMINIO RICORRENTE VANTA UN CREDITO DI EURO 3.963,95 OLTRE INTERESSI LEGALI DALLE VARIE SCADENZE AL SALDO EFFETTIVO ED OLTRE ALLE SUCCESSIVE SPESE OCCORRENDE TUTTE NEI CONFRONTI DELLA SIGNORA ----- VED. ----- RESIDENTE IN MILANO ALLA CIA CANTELLO N. 7, COME RISULTA DALL'ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE NOTIFICATO IN DATA 16 MARZO 2006. L'INTIMAZIONE E' RIMASTA SENZA EFFETTO. IL CONDOMINIO DI VIA CANTELLO N. 7 IN MILANO HA ELETTO DOMICILIOPRESSO LO STUDIO DELL'AVV. MANUELA D'ERCOLE IN CESANO BOSCONI (MI), VIA ROMA N. 87.

> Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **23/06/2017** ai nn. **44708/30487** derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 03/05/2017 rep. n. 19351

a favore di

CONDOMINIO VIA CANTELLO 7 - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 95652230152

Relativamente all'unità negoziale n. 1

(foglio 457, mappale 47, sub 24)

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

contro

Relativamente all'unità negoziale n. 1

(foglio 457, mappale 47, sub 24)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 4/6

Relativamente all'unità negoziale n. 1
(foglio 457, mappale 47, sub 24)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

Relativamente all'unità negoziale n. 1
(foglio 457, mappale 47, sub 24)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

Note alla Sezione 'D'

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
IL CONDOMINIO VIA CANTELLO 7 SITO IN MILANO (MI) ALLA VIA CANTELLO NR. 7 (C.F.
95652230152), RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVV. MANUELA D'ERCO LE (C.F.
DRCMNL72H45F205S) CON STUDIO IN CESANO BOSCONI (MI) ALLA VIA ROMA NR. 87,
VANTA UN CREDITO DI EURO 11.122,12 OLTRE INTERESSI LEGALI DALLE VARIE SCADENZE
AL SALDO EFFETTIVO ED OLTRE ALLE SUCCESSIVE SPES E OCCORRENDE TUTTE E NEI
CONFRONTI DEI SIGG.RI ----- NATA A ----- IL ----- (C.F.
-----) ED OGGI RESIDENTE IN MILANO ALLA VIA CANTELLO NR. 7, -----

RESIDENTE IN MAGENTA

RIMASTA SENZA EFFETTO.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

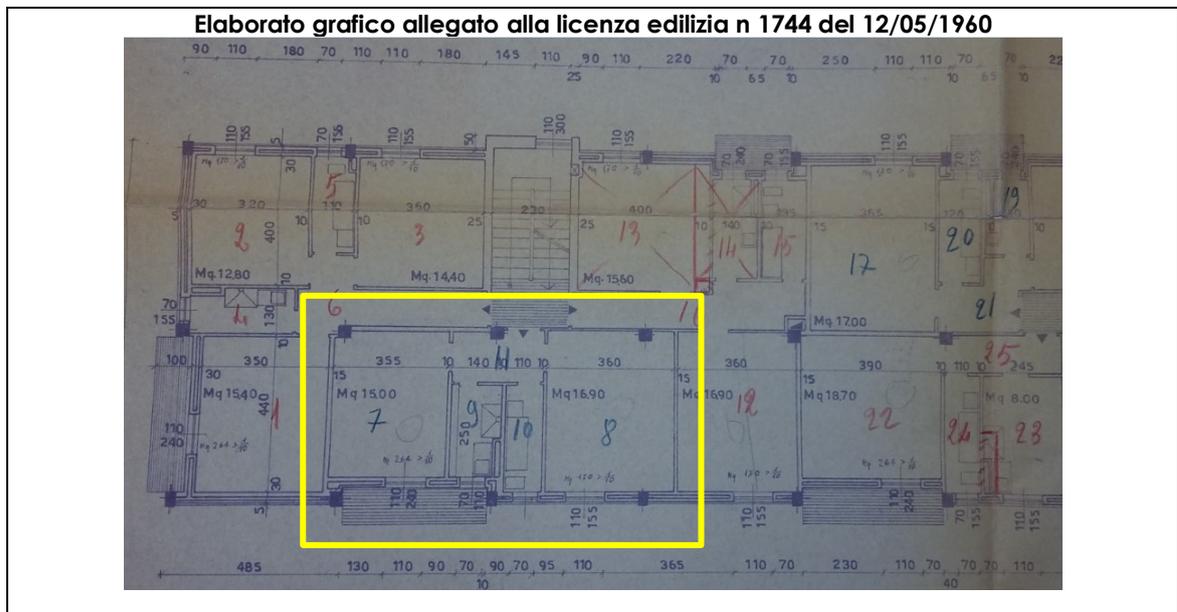
4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

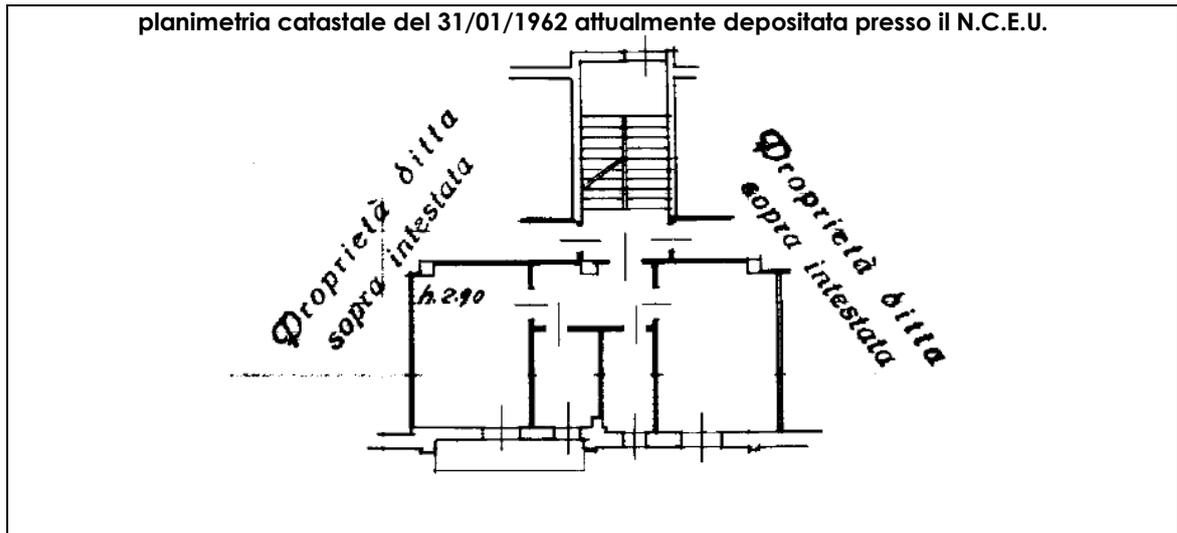
CONFORMITA' edilizia: **verificata/conforme**

4.3.2 Conformità catastale:

CONFORMITA' catastale: **verificata/conforme**



Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Camillo Marino
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le indicazioni necessarie per il futuro acquirente.

Si riporta quanto ricevuto con comunicazione e-mail (cfr allegato 5 – comunicazioni amministratore):

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

€ 1200 circa esercizio dal 01/07/2017 al 30/06/2018

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

nessuna

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

esercizio 2016/2017 € 1282,72 (al netto di spese legali e rate extra scadute e non pagate);

esercizio 2015/2016 € 1430,85

4. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio

nessun procedimento in corso oltre al pignoramento de quo

5. indicazione degli impianti centralizzati

riscaldamento, antenna Tv, citofoni

6. Regolamento di condominio

allegato

7. certificazione energetica

allegato

N.B.:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 24/07/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Paolo Coltraro notaio in Trezzano sul Naviglio,

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Custode: Avv. Camillo Marino

Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1

6.1 Attuali proprietari:

-
per la quota di comproprietà indivisa di **4/6**

-
per la quota di comproprietà indivisa di **1/6**

-
per la quota di comproprietà indivisa di **1/6**

PER LA QUOTA DI COMPROPIETA' INDIVISA IN RAGIONE DI 3/6

con atto di compravendita a firma del Dott. Renato Drago in data 02/10/1986 rep. n. 48932/9448 (notaio in Milano) Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **08/10/1986** ai nn. **39772/29124**
a favore di

-
Relativamente all'unità negoziale n. 1
(foglio 457, mappale 47, sub 24)
Per il diritto di PROPRIETA' in regime di comunione legale dei beni
- codice fi

Relativamente all'unità negoziale n. 1
(foglio 457, mappale 47, sub 24)
Per il diritto di PROPRIETA' in regime di comunione legale dei beni
contro

-
Relativamente all'unità negoziale n. 1
(foglio 457, mappale 47, sub 24)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

PER LA QUOTA DI COMPROPIETA' INDIVISA IN RAGIONE DI 1/6

con ATTO AMMINISTRATIVO PER CAUSA DI MORTE / CERTIFICATO PER DENUNCIATA SUCCESSIONE - repertorio n 4708/98 emesso dall'ufficio del registro di Milano in data 18/10/2000
Data di morte di : - successione testamentaria
trascritto alla C. RR. II di Milano 1 in data **24/08/2004** ai nn. **66166/39203**
a favore di

- Codice fiscal
Relativamente all'unità negoziale n. 1
(foglio 457, mappale 47, sub 24)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

-
Relativamente all'unità negoziale n. 1
(foglio 457, mappale 47, sub 24)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

-
Relativamente all'unità negoziale n. 1
(foglio 457, mappale 47, sub 24)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

-
-

(foglio 457, mappale 47, sub 24)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Per atto anteriore al ventennio

con atto di compravendita a firma del Dott. Renato Drago in data 02/10/1986 rep. n. 48932/9448 (notaio in Milano) Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **08/10/1986** ai nn. **39772/29124**
a favore di

-
Relativamente all'unità negoziale n. 1
(foglio 457, mappale 47, sub 24)
Per il diritto di PROPRIETA' in regime di comunione legale dei beni

-
Relativamente all'unità negoziale n. 1
(foglio 457, mappale 47, sub 24)
Per il diritto di PROPRIETA' in regime di comunione legale dei beni
contro

-
Relativamente all'unità negoziale n. 1
(foglio 457, mappale 47, sub 24)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967**. La denuncia catastale dell'unità immobiliare **sub 24** avveniva in data **31/01/1962** con scheda n **405540**.

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

- **Licenza per opere edilizie n 1744** atti **263830/52365/1959** del **12/05/1959**
- **Relazione di terza visita per licenza di occupazione** atti **80247/14964/1961** del **02/10/1967**

Descrizione Appartamento di cui al punto A LOTTO 001

CORPO A: appartamento foglio 457- mappale 47 - sub 24 piano secondo/interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano, via Cantello, al civico 7.

Appartamento **[A/4]**, posto al P2, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto da 2 locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno e balcone, con annessa cantina al PS1

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

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

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **50**
Il balcone sviluppa una superficie lorda di circa mq **4**
La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **4**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Milano (MI), via Cantello, 7 – Piano Secondo/interrato
- **intestatari**
 - Proprietà in regime di comunione dei beni
 - Proprietà in regime di comunione dei beni
- **dati identificativi**
Fg. n. **457**; Mapp. n **47**; Sub. **24**;
- **dati di classamento**
Categoria A/4; classe 3; consistenza vani 4; Superficie catastale totale: 55 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 54 mq; rendita 371,85; posto al P2/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, da nord in senso orario:**
a.u.i., cortile comune, a.u.i., a.u.i. e pianerottolo comune e a.u.i.
- **Coerenze della cantina, da nord in senso orario:**
a.u.i., cortile comune, a.u.i., corridoio comune

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

componenti edilizie del fabbricato:

stato di manutenzione

| | |
|--|---------|
| Pareti esterne: muratura intonacata | Normale |
| Copertura: a falda | Normale |
| Cancelli su strada: metallico verniciato | Normale |
| Cancello carraio: metallico verniciato | Normale |
| Portone: ferro vetro | Normale |
| Scale: marmo | Normale |
| Pianerottoli comuni: marmo | Normale |
| Portineria: / | Normale |
| Ascensore: / | Normale |
| Strutture ricreative: / | Normale |

componenti edilizie dell'unità immobiliare:

stato di manutenzione

| | |
|--|---------|
| Porta di ingresso: a battente legno | Normale |
| Serramenti esterni-finestre: a battente in legno/vetro | Normale |
| Sistemi di oscuramento: persiane in legno scorrevoli/avvolgibili legno | Normale |
| inferriate: / | Normale |
| zanzariere: / | Normale |
| Serramenti interni-porte: a battente in legno-vetro | Normale |
| Soglie: ceramica | Normale |
| Davanzali: cemento | Normale |
| Pavimenti: piastrelle marmette | Normale |
| Rivestimenti: ceramica (solo in bagno e cucina) | Normale |
| Apparecchi sanitari: 1 lavabo, 1 wc, 1 bidet, 1 vasca | Normale |
| Corpi radianti: termosifoni in ghisa | Normale |

| | |
|--|---------|
| Valvole termostatiche: presenti | Normale |
| Scale interne: / | Normale |
| Struttura tavolati interni: muratura in forati | Normale |
| Finitura tavolati interni: idropittura/tappezzeria | Normale |
| Finitura plafoni: idropittura | Normale |

| impianti: | stato di manutenzione |
|--|------------------------------|
| Citofonico: presente – non video | Normale |
| Riscaldamento: centralizzato | Normale |
| Riscaldamento acqua: autonomo – alimentazione gas interrotta | Normale |
| Alimentazione piano cottura: alimentazione gas interrotta | Normale |
| Elettrico: funzionante | Normale |
| Antifurto: / | Normale |
| Condizionamento: / | Normale |
| Antenna: presente | Normale |
| Parabola: / | Normale |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Criterio di stima

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

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 4_SPIEGAZIONE METODO MCA:

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

Calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**

si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento

- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

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

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

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

| TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001 | | | | |
|--|---------------------|---|----------------------------|---|
| corpo | destinazione | superficie esterna lorda SEL (m²) | rapporti mercantili | sup. commerciale lorda (m²) |
| A | Appartamento – P2 | 50,23 | 1,00 | 50,23 |
| A | Balcone – P2 | 3,51 | 0,25 | 0,88 |
| A | Cantina – PS1 | 4,42 | 0,25 | 1,11 |
| totale | | 58,16 | | 52,22 |

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: II SEMESTRE 2017
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2
 Provincia: MILANO
 Comune: MILANO
 Fascia/zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGLIANO
 Codice zona: E5
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1650 | 2250 | L | 5 | 7,2 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 2300 | 2600 | L | 7,5 | 8,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1700 | 2050 | L | 6 | 7 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1400 | 1600 | L | 4,7 | 5,8 | L |
| Box | Normale | 1100 | 1300 | L | 4,8 | 5,8 | L |

Spazio disponibile per annotazioni

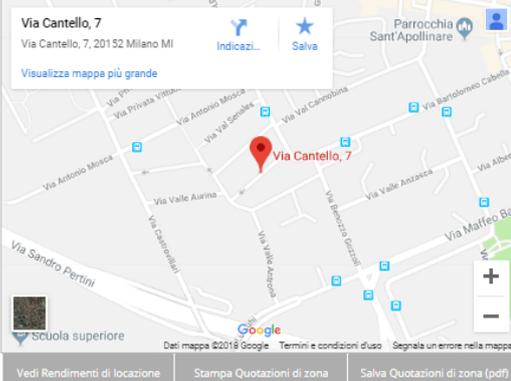



Milano - MI

Via Cantello 7 Cerca indirizzo

Zona Baggio, Q. Romano, Q. Cagnino -

Via Cantello, 7
 Via Cantello, 7, 20152 Milano MI



Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o [Clicca qua](#)

| MOSTRA Quotazioni di vendita | | MOSTRA Quotazioni di locazione | |
|---|---|------------------------------------|-----------------------------|
| Abitazioni e Ville | Uffici | Box & Parcheggi | Locali & Negozi |
| ABITAZIONI CIVILI In buono stato | Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO! | | |
| 2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio) | FASCIA MEDIA | 1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio) | Calcola il valore |
| 1.543 €/mq | 1.861 €/mq | 2.178 €/mq | Valutometro |
| VILLE E VILLINI In buono stato | Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO! | | |
| 2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio) | FASCIA MEDIA | 1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio) | Calcola il valore |
| 1.588 €/mq | 1.906 €/mq | 2.224 €/mq | Valutometro |
| ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO In buono stato | Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO! | | |
| 2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio) | FASCIA MEDIA | 1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio) | Calcola il valore |
| 1.316 €/mq | 1.407 €/mq | 1.498 €/mq | Valutometro |

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

1.350,00 €/mq

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
 Custode: Avv. Camillo Marino
 Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

| VALUTAZIONE BENI | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| descrizione | sup. comm. lorda (m ²) | prezzo medio unitario di mercato (€/m ²) | valore di mercato intero 1/1 € | valore di mercato di diritto e quota € |
| Appartamento con balcone e cantina | 52 | 1.350,00 | € 70.200,00 | € 70.200,00 |
| Lotto 1 | | | € 70.200,00 | € 70.200,00 |

| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA | |
|---|--------------------|
| Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova: | € 70.200,00 |
| Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | -€ 3.510,00 |
| Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7) | -€ 0,00 |
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5): | -€ 2.713,57 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: | € 63.976,43 |

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

| | |
|--|--------------------|
| Libero: <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i> | € 63.976,43 |
| arrotondato: | € 64.000,00 |
| **Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i> | € 51.200,00 |
| arrotondato: | € 51.000,00 |

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

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza

Milano, 08/10/2018

Il perito
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 sopralluogo.pdf
allegato_2_atto provenienza.pdf
allegato_3A_accesso atti agenzia entrate.pdf
allegato_3B_esito agenzia entrate.pdf
allegato_4_spiegazione metodo MCA.pdf
allegato_5A_comunicazione amministratore.pdf
allegato_5B_APE-attestato prestazione energetica.pdf
allegato_5C_regolamento condominio.pdf
allegato_6_VERIFICA CONFORM URBAN EDILIZIA.pdf
allegato_A1_nota 33919 pignoram 2006.pdf
allegato_A2_nota 44708 pignoram.pdf
allegato_A3_nota 66166 successione.pdf
allegato_B1_planimetria.pdf
allegato_B2_visura app.pdf
allegato_B3_planimetria SEL.pdf
allegato_C_rilievo fotografico.pdf

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Avv. Camillo Marino
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti