



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva
R.G. 2195/2017

Giudice dell'esecuzione
DOTT. SSA SIMONA CATERBI

Procedura promossa da
UNICREDIT S.P.A.

Debitore

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Milano – Via Bramantino 9



Custode giudiziario
AVV. GIOVANNI LUCA MURRU

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI

nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72



INDICE

INDICE SINTETICO	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	7
3. STATO DI POSSESSO:	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	11
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	12
Descrizione Appartamento di cui al punto A	12
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	14
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	18



INDICE SINTETICO

Lotto **001**

Via Bramantino 9 - Milano

Corpo:	A	Appartamento con cantina
Livello		Piano 1/S1
Categoria:		Abitazione economica [A/3]
Dati Catastali:		foglio 181 , particella 362 , subalterno 47
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero - occupato senza titolo
conformità urbanistica:		non verificata
conformità edilizia:		non verificata
conformità catastale:		conforme
superficie comm. lorda:	mq	59,64
valore di mercato stimato	€	86.478,00
valore di mercato per quota	€	86.478,00
Prezzo da libero:	€	75.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	60.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

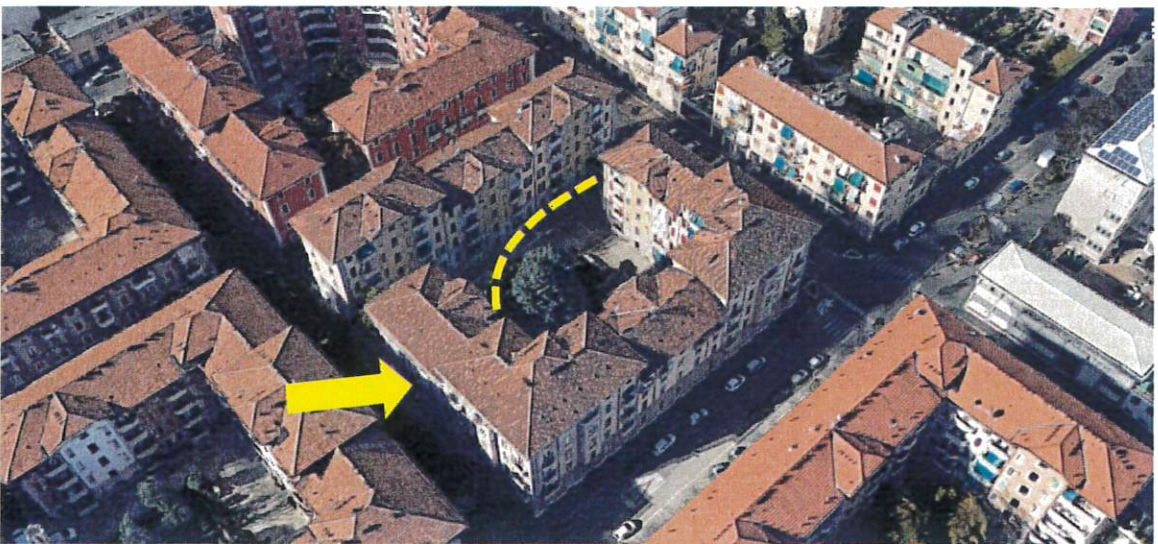
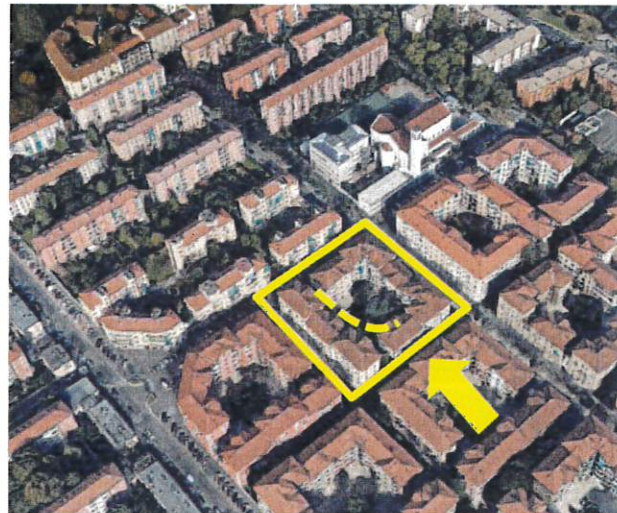


Beni immobili siti in Milano

Via Bramantino 9

LOTTO N° 001

CORPO A Appartamento al P1/PS1 foglio 181 mappale 362 sub 47



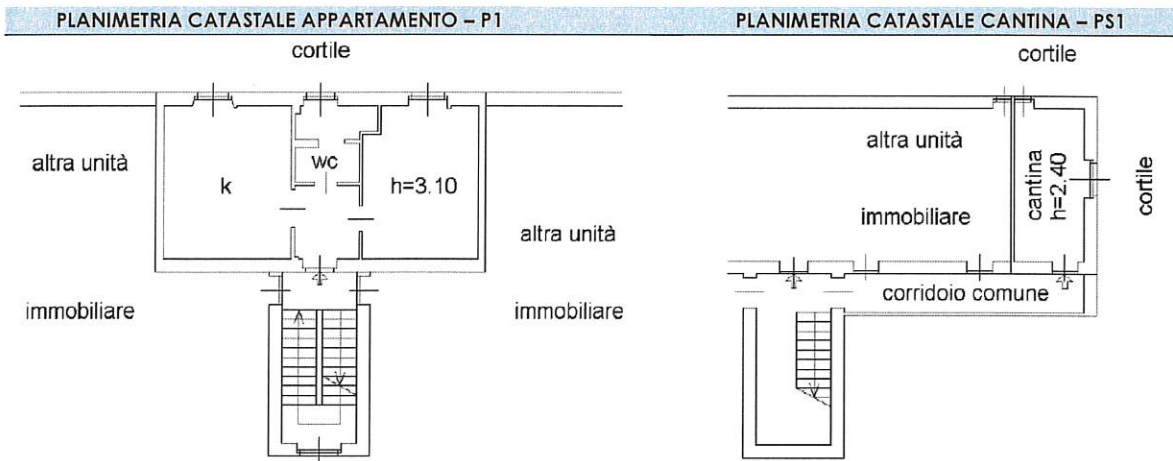
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano (MI), via Bramantino 9, nel quartiere della Ghisolfia posto nella zona nord- ovest della città, appartenente al Municipio 8

Appartamento **[A/3]** posto al P1 della scala D, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 2 locali con angolo cottura, ingresso/disimpegno e bagno, con annesso vano cantina al PS1 della stessa scala

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **56** – altezza netta interna: 3,30 m
La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **15** – altezza netta interna: 2,90 m



Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Bramantino 9 – P1/PS1
- **intestatari**
 - proprietà per 1/1 in
- **dati identificativi**
Fg. n. **181**; Mapp. n. **362**; Sub. **47**.
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 3; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 59 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 59 mq; rendita € 348,61; posto al P1/PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/02/2007 protocollo n. MI0157139 in atti dal 27/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16098.1/2007)
 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/02/2006 protocollo n. MI0123880 in atti dal 27/02/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12156.1/2006)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - Impianto meccanografico del 18/04/1989
- **Coerenze dell'appartamento P1, da nord in senso orario:**
a.u.i. e corpo scala comune e a.u.i., a.u.i., cortile comune, a.u.i.
- **Coerenze della cantina PS1, da nord in senso orario:**
corridoio comune, a.u.i., cortile comune, cortile comune

NOTA

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



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

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

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





2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Periferica a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe	Residenziale di media/alta densità
Servizi offerti dalla zona	Residenziale di media/alta densità con destinazione mista a commerciale.
Collegamenti pubblici (Km):	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), università (buono – Politecnico di Milano-Bovisa) strutture sanitarie (buono – Ospedale Buzzi), spazi verdi Aree (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km):	Svincolo A8/A52 (3 km) – E64 (2 km), Tangenziale ovest A50 (3 km) – stazione ferroviaria Milano-Villapizzone (300 m)- stazione ferroviaria Milano-Bovisa (400 m) - stazioni metropolitana MM1 QT8 e MM5 Cenisio (1,2 km)- linee tramviarie 12 e 19

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero, nella disponibilità della procedura - occupato da terzi con titolo registrato in data 06/11/2017.



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

- 1) periodo di indagine dal 06/10/2005 al 06/11/2017
- 2) proprietari nel periodo di indagine

- o
- o
- o

- 3) Immobile su quale limitare la ricerca:

Immobile in comune di Milano, via Bramantino 9

Foglio 181

Mappale 362

mappale 47

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta l'esistenza di **contratto telematico n. 10765 serie 3f del 15/10/2017 registrato presso U.T. Milano 3 in data 06/11/2017**, inerente l'immobile esecutato, di cui l'ufficio non dispone di copia in quanto conservato dalla parte

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna

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

4.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno

4.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** nessuna

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 04/12/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1

(cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **13/06/2006** ai nn. **45917/9568**

derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma del Dott. Giovanni Averoldi in data 01/06/2006 rep. n. 109278/37497 (notaio in Monza)

a favore di

CREDITORE IPOTECARIO

BANCA PER LA CASA S.P.A. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 13263030150

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Bramantino 9

(foglio **181**, mappale **362**, sub **47**)

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

contro

DEBITORE IPOTECARIO

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Bramantino 9

(foglio **181**, mappale **362**, sub **47**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Capitale € 168.000,00

Totale € 336.000,00

Durata 30 anni



4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **06/11/2017** nn. **77970/52986** derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del 24/10/2017 rep. n. 36731

a favore di

UNICREDIT S.P.A. - Sede ROMA (RM) - Codice fiscale 00348170101

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Bramantino 9

(foglio **181**, mappale **362**, sub **47**)

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

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Bramantino 9

(foglio **181**, mappale **362**, sub **47**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

non verificata

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

non verificata

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, conforme

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano l'ente preposto non ha rinvenuto alcun fascicolo urbanistico-edilizio in capo al fabbricato oggetto di interesse.

Si segnala che qualora l'Ufficio Visure del comune di Milano dovesse mettere a disposizione il fascicolo edilizio riferito al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima il presente elaborato verrà opportunamente integrato con le eventuali nuove informazioni acquisite.

Si è in ogni caso proceduto ad ulteriore approfondimento presso l'archivio storico del N.C.E.U. allo scopo di verificare ed assicurare l'effettiva rispondenza del sedime del fabbricato e della perimetrazione del singolo subalterno a quanto rappresentato in atti in data antecedente al 1° settembre 1967

L'accertamento e classamento dell'unità immobiliare **sub 47** avveniva in data **21/12/1939** con scheda n **2198650**

La scheda catastale del **1939** evidenzia la **conformità allo stato attuale della perimetrazione dell'unità immobiliare ma non delle partizioni interne e della destinazione d'uso dei locali**

Tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le **planimetrie catastali** attualmente depositate presso il N.C.E.U. **non sono state riscontrate difformità**

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio, tra un minimo di € 2.000,00 ed un massimo di € 4.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 3.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati forniti dall'amministrazione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle



allegato 6B

Attestato di Prestazione Energetica:

allegato 7

Documentazione in materia di installazione impianti:

non recuperato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 04/12/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

6.1 Attuali proprietari:

con atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Averoldi in data 01/06/2006 rep. n. 109277/37496 (notaio in Monza)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **13/06/2006** ai nn. **45916/26031**

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Bramantino 9

(foglio **181**, mappale **362**, sub **47**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Bramantino 9

(foglio **181**, mappale **362**, sub **47**)

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

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

con atto di compravendita a firma del Dott. Alfonso Ajello in data 08/11/1995 rep. n. 168304 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **05/12/1995** ai nn. **40790/28110**

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Bramantino 9

(foglio **181**, mappale **362**, sub **47**)

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

contro

Codice fiscale 01349670156

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Bramantino 9

(foglio **181**, mappale **362**, sub **47**)

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

Note alla SEZIONE D

PER UN PERIODO DI TEMPO DI ANNI DIECI A DECORRERE DAL 28 NOVEMBRE 1994 L'ALLOGGIO CEDUTO NON POTRA' ESSERE ALIENATO A NESSUN TITOLO NE' SUDI ESSO POTRA' COSTITUIRSI ALCUN DIRITTO REALE DI GODIMENTO. DECORSO IL TERMINE DEI DIECI ANNI SUDETTI, QUALORA L'ACQUIRENTE INTENDA ALIENARE L'ALLOGGIO DOVRA' DARNE COMUNICAZIONE ALL'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA



PROVINCIA DI MILANO, IL QUALE PO-TRA` ESERCITARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE ALL'ACQUISTO AI SENSI E SECONDO LE MODALITA` PREVISTE DALL'ART. 28 DELLA LEGGE 513/77. A NORMA DELL'8^ COMMA DELL'ART. 28 DELLA LEGGE 513/77 L'ACQUIRENTE HA TUTTAVIA FACOLTA` DI LOCARE L'ALLOGGIO IN CASO DI TRASFERIMENTO DELLA RESIDENZA, DI ACCRESCIMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE O PER ALTRI GRAVI MOTIVI, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ISTITUTO. LA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE ALLA LOCAZIONE DOVRA` ESSERE INVIATA ALL'ISTITUTO VENDITORE CORREDATA DAI DOCUMENTI CHE COMPROVINO I MOTIVI PER I QUALI VIENE CHIESTA L'AUTORIZZAZIONE ALLA LOCAZIONE OGNI PATTUIZIONE STIPULATA IN VIOLAZIONE ALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL PRESENTE ARTICOLO E` NULLA AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA LEGGE 513 DEL GIORNO 8 AGOSTO 1977. ALL'ALLOGGIO COMPETONO 7,32/1000 SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO.

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano l'ente preposto non ha rinvenuto alcun fascicolo urbanistico-edilizio in capo al fabbricato oggetto di interesse.

E' stato comunque possibile recuperare i dati delle seguenti pratiche edilizie pur non accedendo agli elaborati relativi alle stesse:

- **Autorizzazione per la costruzione n 9242 del 01/03/1928**
- **Licenza di abitabilità n 1079 atti 50309/7292 del 17/10/1929**

Si segnala che qualora l'Ufficio Visure del comune di Milano dovesse mettere a disposizione il fascicolo edilizio riferito al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima il presente elaborato verrà opportunamente integrato con le eventuali nuove informazioni acquisite.

Si è in ogni caso proceduto ad ulteriore approfondimento presso l'archivio storico del N.C.E.U. allo scopo di verificare ed assicurare l'effettiva rispondenza del sedime del fabbricato e della perimetrazione del singolo subalterno a quanto rappresentato in atti in data antecedente al 1° settembre 1967

L'accertamento e classamento dell'unità immobiliare **sub 47** avveniva in data **21/12/1939** con scheda n **2198650**

La scheda catastale del **1939** evidenzia la **conformità allo stato attuale della perimetrazione dell'unità immobiliare ma non delle partizioni interne e della destinazione d'uso dei locali**

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio, tra un minimo di € 2.000,00 ed un massimo di € 4.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 3.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Descrizione Appartamento di cui al punto A

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano (MI), via Bramantino 9, nel quartiere della Ghisolfa posto nella zona nord- ovest della città, appartenente al Municipio 8

Appartamento **[A/3]** posto al P1 della scala D, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 2 locali con angolo cottura, ingresso/disimpegno e bagno, con annesso vano cantina al PS1 della stessa scala



L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **56** – altezza netta interna: 3,30 m
La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **15** – altezza netta interna: 2,90 m

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Bramantino 9 – P1/PS1
- **intestatari**
 - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
- **dati identificativi**
Fg. n. **181**; Mapp. n **362**; Sub. **47**.
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 3; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 59 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 59 mq; rendita € 348,61; posto al P1/PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/02/2007 protocollo n. MI0157139 in atti dal 27/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16098.1/2007)
 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/02/2006 protocollo n. MI0123880 in atti dal 27/02/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12156.1/2006)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - Impianto meccanografico del 18/04/1989
- **Coerenze dell'appartamento P1, da nord in senso orario:**
a.u.i. e corpo scala comune e a.u.i., a.u.i., cortile comune, a.u.i.
- **Coerenze della cantina PS1, da nord in senso orario:**
corridoio comune, a.u.i., cortile comune, cortile comune

NOTA

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

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

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

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

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

componenti edilizie del fabbricato:	stato di manutenzione
Pareti esterne: intonaco	Normale
Copertura: manto in laterizio	Normale
Cancelli su strada: struttura metallica	Normale
Cancello carraio: struttura metallica non elettrificato	Normale
Portone: ferro / vetro	Normale
Scale: pietra	Normale
Pianerottoli comuni: piastrelle palladiane	Normale
Portineria: da Lunedì a Venerdì / Sabato ½ giornata	Normale
Ascensore: /	Normale
Strutture ricreative: /	Normale



componenti edilizie dell'unità immobiliare:	stato di manutenzione
Porta di ingresso: a battente in legno blindato	Normale
Serramenti esterni-finestre: a battente in alluminio/ doppio vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: avvolgibili pvc / persiane in legno	Normale
inferriate: /	Normale
zanzariere: /	Normale
Serramenti interni-porte: scorrevoli in legno	Normale
Soglie: /	Normale
Davanzali: cemento	Normale
Pavimenti: ceramica	Normale
Rivestimenti: ceramica	Normale
Apparecchi sanitari: 1 lavabo, 1 wc, 1 bidet, 1 doccia	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Valvole termostatiche: /	Normale
Scale interne:/	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Criterio di stima

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

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

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

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

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

Calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.



Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

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

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

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

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

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


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

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Appartamento – P1	55,94	1,00	55,94
A	Cantina – PS1	14,78	0,25	3,7
	totale	70,72		59,64



Fonti di informazioni

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




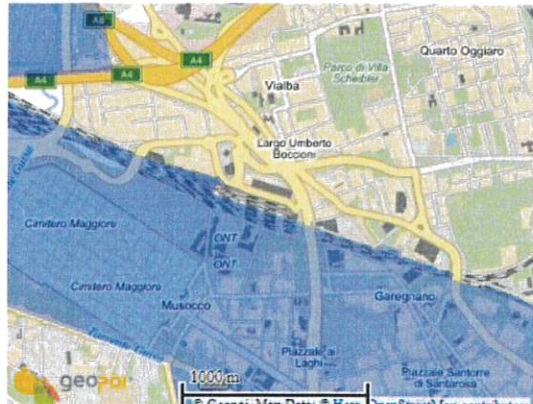
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1
 Provincia: MILANO
 Comune: MILANO
 Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA
 Codice zona: D30
 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	Ottimo	2500	3100	L	8,7	11	L
Abitazioni civili	Normale	1750	2500	L	6	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2250	L	5,8	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1600	L	4,5	5,7	L
Box	Normale	1250	1500	L	4,8	6,2	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

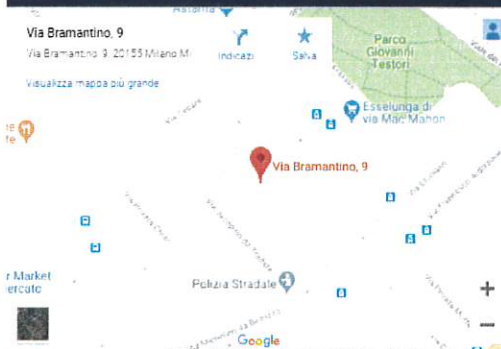



Milano - MI

Via Bramantino 9 Cerca indirizzo

Zona Musocco, Varesina, Certosa -

Via Bramantino, 9
 Via Bramantino 9, 20155 Milano MI



MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI In buono stato	Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!		
2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio) 1.588 €/mq	FASCIA MEDIA 1.883 €/mq	1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio) 2.178 €/mq	Calcola il valore Valutometro
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO In buono stato	Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!		
2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio) 1.452 €/mq	FASCIA MEDIA 1.498 €/mq	1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio) 1.543 €/mq	Calcola il valore Valutometro

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

1.450,00 €/mq



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 cantina – P1 - PS1	59,64	1.450,00	€ 86.478,00	€ 86.478,00
Lotto 1			€ 86.478,00	€ 86.478,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.478,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 4.323,90
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 3.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	-€ 3.968,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 75.185,74

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>	€ 75.185,74
arrotondato:	€ 75.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 60.600,00
arrotondato:	€ 60.000,00

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

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per dimensioni dell'unità oggetto di stima e per le disposizioni degli impianti della medesima



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

Con Osservanza

Milano, 15/02/2019

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti

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



ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

allegato_1_verbale sopralluogo.pdf
allegato_2_atto di provenienza.pdf
allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE- locazioni.pdf
allegato_3B_esito agenzia entrate locazioni.pdf
allegato_4_spiegazione metodo MCA.pdf
allegato_5_verifica urbanistico-edilizia.pdf
allegato_6A_comunicazioni amministratore.pdf
allegato_6B_REGOLAMENTO CONDOMINIO.pdf
allegato_7_attestato qualificazione energetica.pdf
allegato_A_note ipocatastali estratte.pdf
allegato_B_documenti catastali.pdf
allegato_C_rilievo fotografico.pdf

