

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Forzata

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA
contro

N. Gen. Rep. **674/2016**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode Giudiziario: Dott.ssa Sveva Dalmasso

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento
Via Graziano Imperatore 35 – Milano



Esperto nominato: 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: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

INDICE

INDICE SINTETICO.....	2
LOTTO N° 001.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	4
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	6
3. STATO DI POSSESSO:.....	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	9
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	11
Descrizione Appartamento di cui al punto A	12
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	13
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:.....	17

INDICE SINTETICO

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Lotto 001

APPARTAMENTO
Via Graziano Imperatore 35 – Milano

Corpo:	A	Appartamento
Livello		Piano 5
Categoria:		Abitazione popolare [A/4]
Dati Catastali:		foglio 75 , particella 68 , subalterno 736
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		occupato senza titolo
conformità urbanistica:		conforme
conformità edilizia:		non verificato
conformità catastale:		conforme

superficie comm. lorda:	mq	57,52
valore di mercato stimato	€	92.032,00
valore di mercato per quota	€	92.032,00
Prezzo da libero:	€	82.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	66.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

Beni immobili siti in Milano (MI)

Via Graziano Imperatore 35

LOTTO N° 001

CORPO A

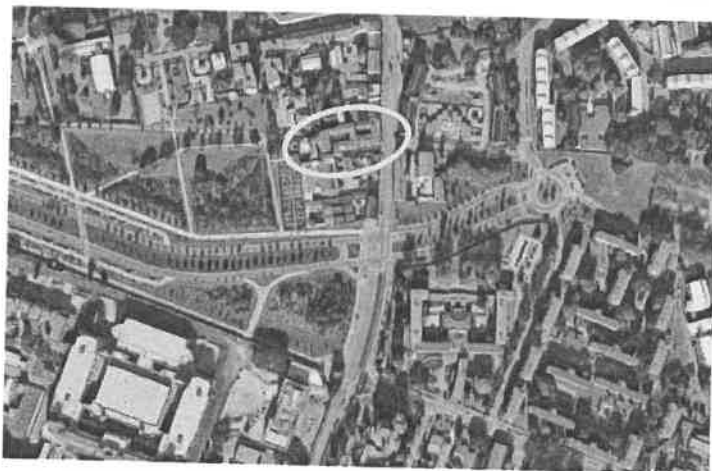
Appartamento al P2

foglio 75

mappale 68

sub 736

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano, via Graziano Imperatore 35

Appartamento **[A/4]** posto al P2, avente accesso dalla prima scala a destra situata sul terrazzo nel secondo cortile, con ingresso dalla seconda porta a destra salendo le scale.

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Composto da 1 locale con cucina abitabile, ingresso e bagno con accesso diretto da camera da letto

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq 58



Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Milano (MI), via Graziano Imperatore 35 – P2
- **intestatari**

Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. 75; Mapp. n 68; Sub. 736.
- **dati di classamento**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Categoria A/4; classe 3; consistenza vani 2,5; Superficie catastale totale: 54 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 54 mq; rendita € 232,41; posto al P5

- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2001 protocollo n. 1284819 in atti dal 28/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60874.1/2001)
 - VARIAZIONE del 28/12/2000 protocollo n. 301407 in atti dal 28/12/2000 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE (n. 73137.1/2000)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Immobili soppressi che hanno originato quello di interesse sub 705:**
 - foglio 75 particella 68 subalterno 25
- **Coerenze dell'appartamento P5, da nord in senso orario:**
via Faiti, a.u.i. e a.u.i., a.u.i. e cortile comune/terrazzo comune e a.u.i., a.u.i. e pianerottolo comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Periferica a nord di Milano, al centro del quartiere Niguarda, a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti e a traffico extra-urbano Residenziale di media/alta densità con destinazione mista a commerciale produttiva.
Caratteristiche zone limitrofe	Residenziale di media/alta densità con destinazione mista a commerciale e produttiva.
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), università (buono - Università Bicocca), strutture sanitarie (buono - ospedale Niguarda), spazi verdi Aree (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km):	equidistante dalle stazioni metropolitane MM3 CaGranda /Bicocca - linee tramviarie 4-5

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

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 20/03/2004 al 20/04/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
- 3)
- 4) **Immobili su quale limitare la ricerca:**
Foglio 75
mappale 68
subalterno 736

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

- 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 03/06/2016 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

4.2.1 **Iscrizioni:**

➤ **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **11/04/2002** ai nn. **24697/4816**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Alberto Roncoroni in data 12/03/2002 rep. n. 132185 (notaio in Milano)

Capitale € 92.962,24

Tasso interesse annuo 6,2 %

Interessi € 87.500,00

Totale € 185.924,48

Durata 25 anni

a favore di

Codice fiscale 01127760047 Domicilio ipotecario eletto CUNEO, VIA ROMA N. 13
Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**)
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**
contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**)
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/4**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**)
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/2**

TERZO DATORE DI IPOTECA

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**)
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/4**

➤ **Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **11/10/2017** ai nn. **71276/12664** derivante da **atto giudiziario - sentenza di condanna** n. rep. 33474/2011 del 13/06/2014 emesso dal Tribunale di Milano

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**)
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**
contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**)
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**

Importo capitale: € 2.340,00

Totale: € 2.340,00

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmaso
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Note alla SEZIONE 'D'

L'ISCRIVENDA IPOTECA VIENE EFETTUATA A SEGUITO DELL'EMISSIONE DI SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA SUGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'

4.2.2 Pignoramenti:

➤ **Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **20/04/2016** nn. **24536/16507** derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 21/03/2016 rep. n. 12458 a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1** contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

CONFORMITA' urbanistica: **conforme**

CONFORMITA' edilizia: **non verificato**

Rispetto alla verifica dei titoli edilizi non è stato possibile procedere ad un'approfondita verifica della rispondenza dello stato dei luoghi rispetto a quanto depositato presso la P.A. a causa dell'**irreperibilità degli atti** dalla stessa dichiarata (**cf. allegato 6**)

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.

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 25** (attuale 736) avveniva in data **13/12/1939** con scheda n **2208409** che rispetto alle partizioni interne **rappresentava la presenza di un antibagno attualmente non presente**

Per l'eventuale adeguamento documentale sotto il profilo **edilizio** delle modifiche apportate si quantifica cautelativamente un importo complessivo, comprensivo anche di spese tecniche e di sanzione amministrativa, pari ad **€ 3.000,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

4.3.2 Conformità catastale:

CONFORMITA' catastale: **conforme**

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 (cf. allegato 5 - comunicazioni amministratore):

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

€ 1.150,00

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

€ 0,00

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

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmaso
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

€ 2.743,81

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

ACQUA, ANTENNA, LUCE, PORTONE AUTOM., ASCENSORE

6. Regolamento di condominio, da allegare se disponibile

ALLEGATO

7. certificazione energetica, da allegare se disponibile

NON DISPONIBILE

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 03/06/2016 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

6.1 Attuali proprietari:

con atto di compravendita a firma del Dott. Adolfo Brighina in data 03/03/2005 rep. n. 28640/10579 (notaio in Varese)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **17/03/2005** ai nn. **18005/10355** a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1** contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/4** in comunione legale con

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/4** in comunione legale

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **2/4**

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

con atto di compravendita a firma del Dott. Alberto Roncoroni in data 03/03/2005 rep. n. 132184/19988 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **11/04/2002** ai nn. **24696/16310** a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/4** in comunione legale con

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/4** in comunione legale con

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**)
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2
contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub **736**)
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

con atto di compravendita a firma del Dott. Alberto Roncoroni in data 19/03/2001 rep. n.
129279 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **26/03/2001** ai nn. **16396/11540**
a favore di

Codice fiscale 02309330104

Oltre ad altri immobili relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub
736)
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
contro

Oltre ad altri immobili relativamente all'unità immobiliare in Milano (foglio **75**, mappale **68**, sub
736)

con atto di compravendita a firma del Dott. Francesco Paolo Pipitone in data 20/12/1991 rep.
n. 72336 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **16/01/1992** ai nn. **3913/3118**
a favore di

Oltre ad altri immobili relativamente all'unità immobiliare in Milano oggetto di pignoramento
(foglio **75**, mappale **68**)
per il diritto di **nuda proprietà** per la quota di 1/1
contro

Oltre ad altri immobili relativamente all'unità immobiliare in Milano oggetto di pignoramento
(foglio **75**, mappale **68**)
per il diritto di **nuda proprietà** per la quota di 1/1
ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

con atto di compravendita a firma del Dott. Francesco Paolo Pipitone in data 30/10/1991 rep.
n. 71995 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **16/01/1992** ai nn. **42458/28396**
a favore di

Oltre ad altri immobili relativamente all'unità immobiliare in Milano oggetto di pignoramento
(foglio **75**, mappale **68**)
per il diritto di **nuda proprietà** per la quota di 1/1
contro

Oltre ad altri immobili relativamente all'unità immobiliare in Milano oggetto di pignoramento
(foglio **75**, mappale **68**)
per il diritto di **nuda proprietà** per la quota di 1/1

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

con atto di incorporazione a firma del Dott. Francesco Paolo Pipitone in data 28/11/1990 rep. n. 74147/4361 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **16/12/1990** ai nn. **45643/31666**

Oltre ad altri immobili relativamente all'unità immobiliare in Milano oggetto di pignoramento (foglio **75**, mappale **68**)
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro

Oltre ad altri immobili relativamente all'unità immobiliare in Milano oggetto di pignoramento (foglio **75**, mappale **68**)
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Rispetto alla verifica dei titoli edilizi non è stato possibile procedere ad un'approfondita verifica della rispondenza dello stato dei luoghi rispetto a quanto depositato presso la P.A. a causa dell'**irreperibilità degli atti** dalla stessa dichiarata (**cf. allegato 6**)

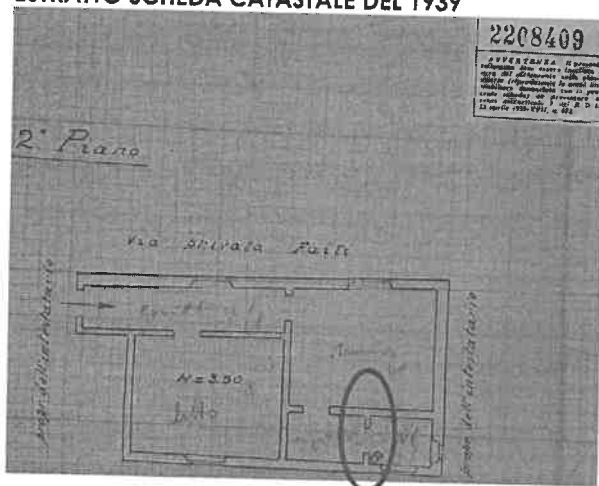
Si è in ogni caso proceduto ad ulteriore approfondimento presso l'archivio storico del N.C.E.U. allo scopo di verificare ed assicurare l'effettiva rispondenza del sedime del fabbricato e della perimetrazione del singolo subalterno a quanto rappresentato in atti in data antecedente al 1° settembre 1967.

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

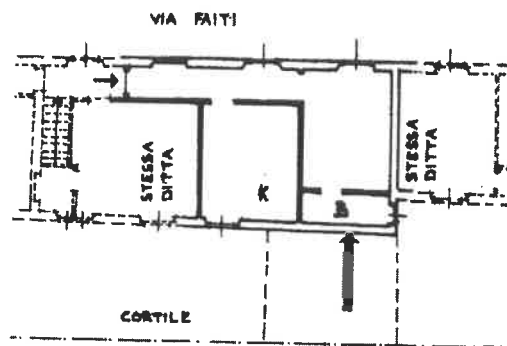
La denuncia catastale dell'unità immobiliare **sub 25** (attuale 736) avveniva in data **13/12/1939** con scheda n. **2208409** che rispetto alle partizioni interne **rappresentava la presenza di un antibagno attualmente non presente**

Per l'eventuale adeguamento documentale sotto il profilo **edilizio** delle modifiche apportate si quantifica cautelativamente un importo complessivo, comprensivo anche di spese tecniche e di sanzione amministrativa, pari ad **€ 3.000,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE DEL 1939



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE AGGIORNATA



Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Descrizione Appartamento di cui al punto A LOTTO 001

CORPO A **Appartamento al P2** **foglio 75** **mappale 68** **sub 736**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano, via Graziano Imperatore 35

Appartamento **[A/4]** posto al P2, avente accesso dalla prima scala a destra situata sul terrazzo nel secondo cortile, con ingresso dalla seconda porta a destra salendo le scale.
Composto da 1 locale con cucina abitabile, ingresso e bagno con accesso diretto da camera da letto

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **58**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Milano (MI), via Graziano Imperatore 35 – P2
 - **intestatari**

Proprietà per 1/1
 - **dati identificativi**
Fg. n. **75**; Mapp. n **68**; Sub. **736**.
 - **dati di classamento**
Categoria A/4; classe 3; consistenza vani 2,5; Superficie catastale totale: 54 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 54 mq; rendita € 232,41; posto al P5
 - **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2001 protocollo n. 1284819 in atti dal 28/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60874.1/2001)
 - VARIAZIONE del 28/12/2000 protocollo n. 301407 in atti dal 28/12/2000 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE (n. 73137.1/2000)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Immobili soppressi che hanno originato quello di interesse sub 705:**
- foglio 75 particella 68 subalterno 25
 - **Coerenze dell'appartamento P5, da nord in senso orario:**
via Faiti, a.u.i. e a.u.i., a.u.i. e cortile comune/terrazzo comune e a.u.i., a.u.i. e pianerottolo comune

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

componenti edilizie del fabbricato:	stato di manutenzione
Pareti esterne: muratura intonacata	Normale
Copertura: a falda con manto in laterizio	Normale
Cancelli su strada: /	Normale
Cancello carraio: /	Normale
Portone: ligneo all'esterno /ferro-vetro all'interno	Normale
Scale: pietra	Normale
Pianerottoli comuni: cotto	Normale
Portineria: /	Normale
Ascensore: /	Normale
Strutture ricreative: /	Normale
componenti edilizie dell'unità immobiliare:	stato di manutenzione
Porta di ingresso: legno	Normale
Serramenti esterni-finestre: a battente in legno / vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: persiane in legno e scuri interni inferriate: /	Normale
zanzariere: /	Normale
Serramenti interni-porte: a battente in legno / a soffietto in pvc	Normale
Soglie: /	Normale
Davanzali: cemento	Normale
Pavimenti: ceramica	Normale
Rivestimenti: ceramica h 200 cm in bagno - h 150 cm in cucina	Normale
Apparecchi sanitari: 1 lavabo, 1 bidet, 1 wc, 1 doccia	Normale
Corpi radianti: termosifoni in alluminio	Normale
Valvole termostatiche: /	Normale
Scale interne: /	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato/muratura ordinaria	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale
impianti:	stato di manutenzione
Citofonico: presente - funzionante	Normale
Riscaldamento: autonomo - non funzionante	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.

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

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

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

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Appartamento - P2	57,52	1,00	57,52
totale		57,52		57,52

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 sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: I SEMESTRE 2018

Agenzia Entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1
 Provincia: MILANO
 Comune: MILANO
 Fascia/zona: Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD
 Codice zona: 033
 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	2450	3500	L	8,3	10,9	L
Abitazioni civili	Normale	1850	2400	L	6,3	8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2050	2500	L	6,5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	1850	L	5,2	6,2	L
Box	Normale	1250	1650	L	4,6	5,6	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
 Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
 Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Milano - MI

The screenshot shows a real estate website interface. On the left, there is a map of Milan with a search bar containing 'Via Graziano Imperatore 35' and a 'Cerca indirizzo' button. Below the map, a property listing for 'Trattoria Al Sasso' is visible, located at 'Via Graziano, 35, 20162 Milano MI' with a rating of 3.8 and 29 reviews. On the right, there is a 'MOSTRA' section titled 'Quotazioni di vendita'. It features icons for 'Abitazioni e Ville', 'Uffici', and 'Box & Parcheggi'. Below these icons, there are two tables showing market prices for 'ABITAZIONI CIVILI' and 'ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO'. Each table has three columns: '2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio)', 'FASCIA MEDIA', and '1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)'. The prices are listed in €/mq.

Category	2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
ABITAZIONI CIVILI	1.815 €/mq	2.042 €/mq	2.269 €/mq
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	1.498 €/mq	1.770 €/mq	2.042 €/mq

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

1.600.00 €/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 P2	57,52	1.600,00	€ 92.032,00	€ 92.032,00
Lotto 1			€ 92.032,00	€ 92.032,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.032,00
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:	-€ 4.601,60
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità attraverso opere di ripristino dello stato assentito (vedi paragrafi 4.3 e 7)	-€ 3.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	-€ 2.743,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 81.686,59

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

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
 Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
 Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 81.686,59
arrotondato:	€ 82.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 65.600,00
arrotondato:	€ 66.000,00

**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, 25/11/2018

Il perito
Arch. Elisabetta Nicoletti

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

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmaso
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

allegato_1_verbale sopralluogo.pdf
allegato_2_atto provenienza.pdf
allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf
allegato_3B_esito agenzia entrate 1.pdf
allegato_4_spiegazione metodo MCA.pdf
allegato_5A_comunicazioni amministratore.pdf
allegato_5B_REGOLAMENTO condominio.pdf
allegato_6_verifica urbanistico-edilizia.pdf
allegato_A_estrazioni ipocatasatli.pdf
allegato_B1_pianimetria.pdf
allegato_B2_visura.pdf
allegato_B3_estratto mapp.pdf
allegato_B4_pianimetriaSEL.pdf
allegato_B5_visura 25.pdf
allegato_C_rilievo fotografico.pdf