



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva
R.G. 1767/2016



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Milano – Via Privata Antonio Meucci 69



Custode giudiziario
AVV. PANCRAZIO TIMPANO

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

Emesso Da: NICOLETTI ELISABETTA CARBONI INA Emesso Da: ADI IRABECC S P A NIC C A 3 Serial#: 6792750100870354706591441147441924

INDICE

INDICE SINTETICO	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	6
3. STATO DI POSSESSO:	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	13
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	14
Descrizione Appartamento con cantina di cui ai punti A e B.....	14
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	16
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	20

INDICE SINTETICO

Lotto 001

Via Privata Antonio Meucci 69 - Milano

Corpo:	A	Appartamento
Livello		Piano Rialzato
Categoria:		Abitazione popolare [A/4]
Dati Catastali:		foglio 149, particella 105, subalterno 18
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero
conformità edilizia:		non verificata - cfr paragrafi 4.3/7
conformità catastale:		verificata - difforme - cfr paragrafi 4.3/7

Corpo:	B	Cantina
Livello		Piano S1
Categoria:		Cantina [C/2]
Dati Catastali:		foglio 149, particella 105, subalterno 34
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero
conformità edilizia:		non verificata - cfr paragrafi 4.3/7
conformità catastale:		verificata - difforme

superficie comm. lorda:	mq	68,15
valore di mercato stimato	€	126.000,00
valore di mercato per quota	€	126.000,00
Prezzo da libero:	€	114.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	91.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

Beni immobili siti in Milano Via Privata Antonio Meucci 69

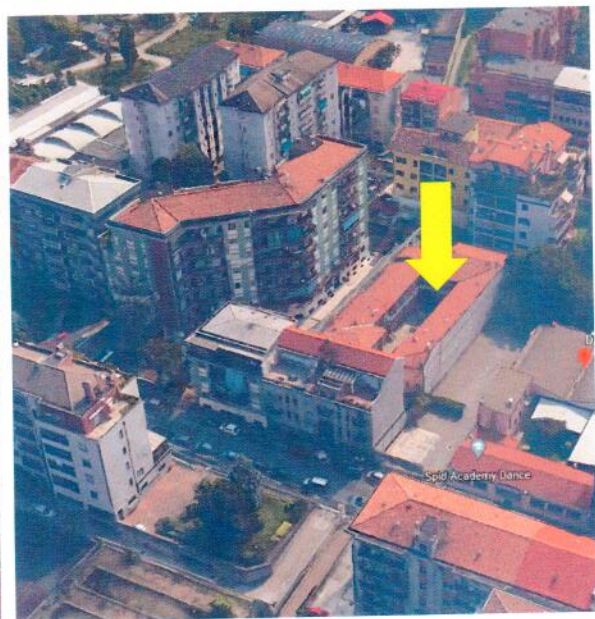
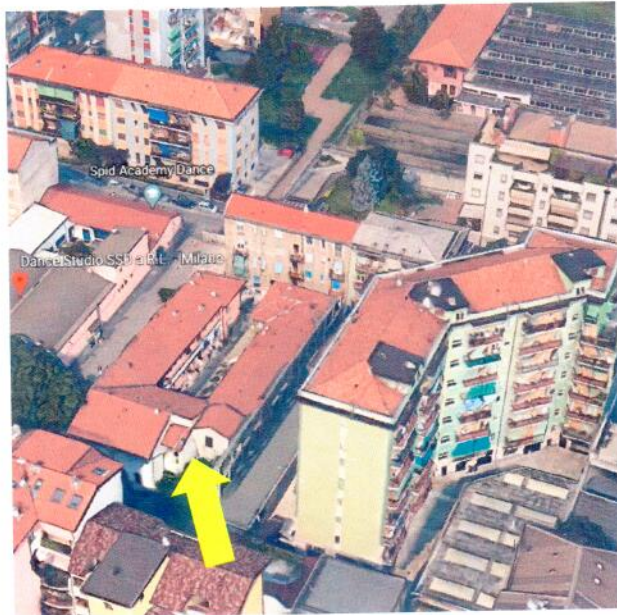
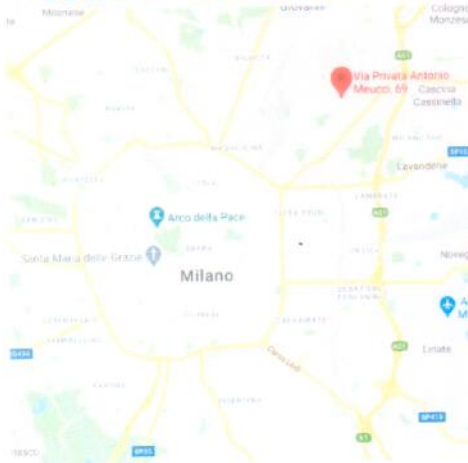
LOTTO N° 001

CORPO A Appartamento al PR
CORPO A Cantina PS1

foglio 149
foglio 149

mappale 105
mappale 105

sub 18
sub 34



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 Privata Antonio Meucci 69, posto nella zona nord-est della città, nel quartiere di Ponte Nuovo

- Appartamento di tipo popolare **[A/4]** posto al PR, con accesso diretto da ballatoio comune, dalla porta di fronte alle scale, composto di 2 locali con cucina abitabile antibagno e bagno.
- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **67** – altezza netta interna: 3,25/3,55 m

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Privata Antonio Meucci, 69 – P1
- **intestatari**
o [REDACTED]
- **dati identificativi**
Fg. n. **149**; Mapp. n **105**; Sub. **18**.
- **dati di classamento**
Categoria A/4; classe 4; consistenza vani 3,5; Superficie catastale totale: 70 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 70 mq; rendita € 388,63; posto al P1
- **dati derivanti da**
 - o variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
 - o variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
 - o impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Coerenze dell'appartamento – P1, da nord in senso orario:**
cortile interno comune e a.u.i., a.u.i. e giardino a.u.i., giardino a.u.i. e a.u.i., a.u.i.

Diritto pignorato:

Piena proprietà per la quota di 1/1

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

Consistenza rilevata in sede di sopralluogo in data 17/01/2020

Appartamento **[A/4]** posto al PR, con accesso diretto da ballatoio comune, dalla porta di fronte alle scale, composto di 2 locali con cucina abitabile e bagno.

CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Cantina** situata in Milano (MI), via Privata Antonio Meucci 69, posto nella zona nord-est della città, nel quartiere di Ponte Nuovo

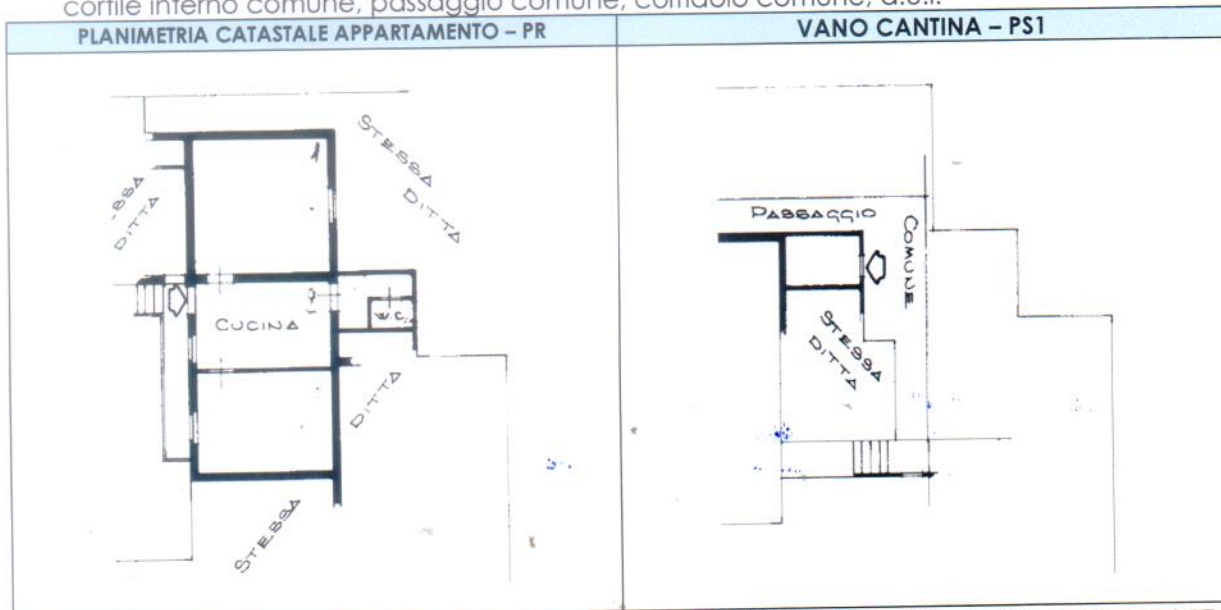
- Cantina **[C/2]** posta al PS1, avente accesso da corridoio comune
- Il vano cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq 5 – altezza netta interna: 1,95 m

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Privata Antonio Meucci, 69 – PS1
- **intestatari**
o [REDACTED]
- **dati identificativi**
Fg. n. **149**; Mapp. n **105**; Sub. **34**.
- **dati di classamento**

Categoria C/2; classe 4; consistenza mq 5; Superficie catastale: 5 mq; rendita € 9,30; posto 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 della cantina - PS1, da nord in senso orario:**
cortile interno comune, passaggio comune, corridoio comune, a.u.i.



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

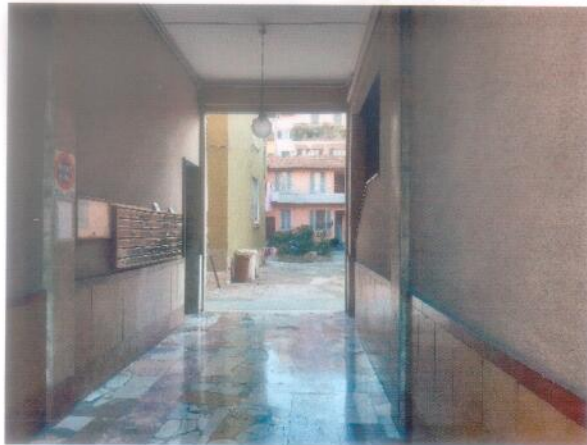
Diritto pignorato:

Piena proprietà per la quota di 1/1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Bene immobile ricompreso in complesso condominiale costituito da 2 corpi di fabbrica ad uso residenziale di tipo popolare: 1 verso strada e l'altro interno, rispettivamente di 4 e di 2 piani fuori terra. La struttura dei fabbricati è costituita da muratura ordinaria con copertura a falda in laterizio. I corpi distributivi sono costituiti da ballatoi esterni comuni. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è situata al termine del cortile interno comune, prospiciente all'androne di ingresso comune. Le condizioni manutentive risultano discrete







Barriere architettoniche:

Barriere architettoniche presenti ma facilmente eliminabili rispetto all'unità immobiliare oggetto di stima attraverso la realizzazione di una rampa di accesso che consenta di raggiungere il livello del ballatoio di ingresso attualmente servito da 4 gradini

Caratteristiche zona:

Periferica a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti. Residenziale di media/alta densità mista a produttivo/terziario

Caratteristiche zone limitrofe

Periferica a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti. Residenziale di media/alta densità mista a produttivo/terziario 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), Ospedale San Raffaele (buono), spazi verdi: Parco della Martesana, Parco Adriano, Parco Lambro, Parco ex Trotter, Parco di Villa Finzi (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona

Collegamenti pubblici (Km):

Stazioni metropolitane linea 2 Cimiano e Crescenzago (600 m), Stazioni ferroviarie Centrale e Lambrate (2 km), svincolo autostradale Tangenziale est A51 (1km), linee autobus n 44-51-53

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il giorno 17/01/2020, l'immobile risultava occupato dal debitore

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 28/06/2004 al 28/07/2016
- 2) [REDACTED]

- 3) Immobile su quale limitare la ricerca:
Immobile in comune di MILANO- VIA MEUCCI 69
Foglio 149
Mappale 105
Subalterno 18 / 34

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato in capo ai soggetti indicati ed aventi per oggetto l'immobile pignorato

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

Iscrizione di ipoteca legale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **27/02/2013** ai nn. **10651/1415**
derivante da ipoteca legale disposta in data 18/02/2013 rep. n. 2668/6813

[redacted] MILANO (MI) - Codice fiscale 07244730961
[redacted] immobiliare in Milano - Via Privata Antonio Meucci 69
(foglio **149**, mappale **105**, sub **18/34**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

[redacted]
(foglio **149**, mappale **105**, sub **18/34**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale € 88.028,71

Spese € 176.057,42

Note alla sezione 'D'

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 6876201288000318000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA:
12102012 NUMERO DI RUOLO: 550844, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNN, TIPO
UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA': 14022011 NUMERO DI RUOLO: 844, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE:
6023, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA': 07052010

Iscrizione di ipoteca volontaria - IN RINNOVAZIONE:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **18/07/2018** ai nn. **58661/9736**
derivante da atto notarile pubblico - ipoteca in rinnovazione - concessione a garanzia di mutuo
con atto a firma Dott. Cimmino Antonio in data 24/07/1998 rep. n. 5043 (notaio in Desio)

a favore di

[redacted]
Relativamente all'unità immobiliare [redacted]
(foglio **149**, mappale **105**, sub **18/34**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

[redacted] Antonio Meucci 69
(foglio **149**, mappale **105**, sub **18/34**)

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

DEBITORI [redacted] **IPOTECA** [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted]

Capitale € 72.303,96

Totale € 144.607,93

Note alla sezione 'D'

IMPOSTA SOSTITUTIVA ARTT. 15 [redacted] D.P.R. 29.09.1973 N. 601. [redacted] E' LA
DENOMINAZIONE ASSUNTA DA [redacted] (GIACOMO ITALIANO S.P.A. FINO AL
23/10/1998) A SEGUITO DI ASSEMBLEA [redacted] MAGGIO 2008 A ROGITO DR. MARICONDA
DI GENZANO (ROMA), SOCIETA' [redacted] A SEGUITO TRASFERIMENTO DA GENOVA CON
ATTO IN DATA 25/9/2007 A ROGITO DR. MARCHETTI DI MILANO REP. 18332/5864 CON EFFETTI DA 1/10/2007) CF
00348170101. GLI IMMOBILI AL QUADRO "B" RISULTANO IDENTIFICATI CON I DATI CATASTALI VIGENTI AL
MOMENTO DELL'ISCRIZIONE DEL 1998. GLI IMPORTI IN EURO ELENCATI N

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **28/07/2016** nn. **52252/35536**
derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di
Milano del 12/07/2016 rep. n. 36286

[redacted] (RM) - C. [redacted]
Relativamente all'unità immobiliare in Milano - via Privata Antonio Meucci 69
(foglio **149**, mappale **105**, sub **18/34**)

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

centro
fisc
immobili
via Rivata Antonio Meucci 69
(foglio 149, mappale 105, sub 18/34)

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato

- non verificata

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

- verificata, non conforme

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

Al fine di verificare l'effettiva esistenza dell'unità oggetto di stima classificata come abitazione in epoca **anteriore al 1° settembre 1967 e al 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942) la scrivente ha avviato ulteriori indagini presso l'archivio storico del catasto, di seguito le risultanze emerse: la denuncia catastale dell'unità immobiliare **sub 18/19** avveniva in data **27/01/1940** con scheda n° **9759984** che rispetto alla scheda attuale **rappresenta solo una differente posizione del tamponamento esterno del locale posto a nord-est con conseguente minor superficie dello stesso, coerentemente con lo stato dei luoghi rilevato in data 17/01/2020**

Difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale del 27/01/1940

- spostamento impianti cucina nel locale di sud-ovest
- eliminazione dei tavolati tra antibagno e bagno
- eliminazione di 2 piccole finestre nel bagno e creazione di una sola più ampia

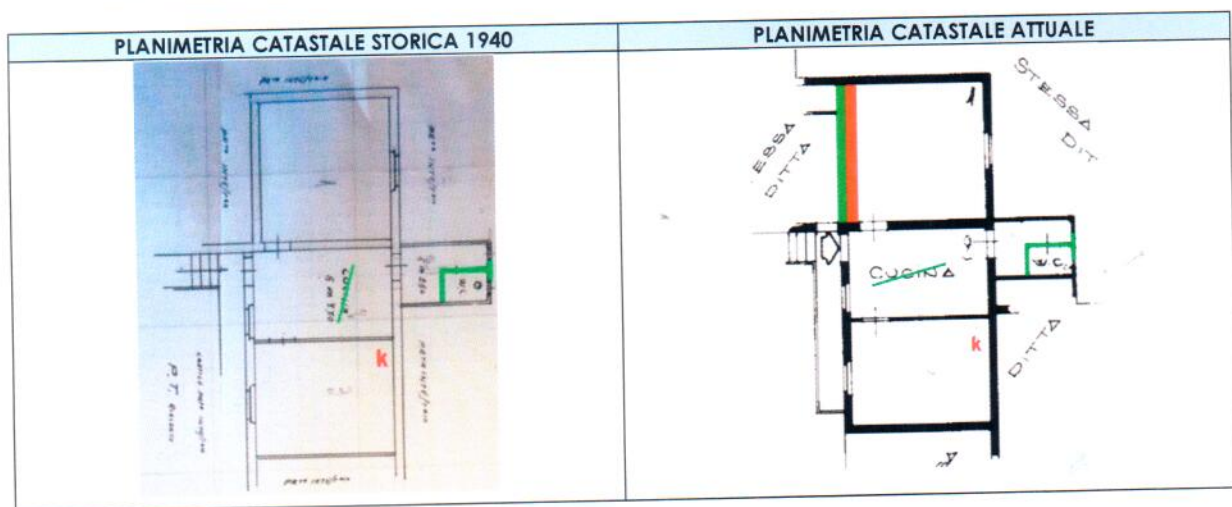
Difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale attualmente depositata presso il N.C.E.U. risalente al 14/09/1977

- differente posizione del tamponamento esterno del locale posto a nord-est con conseguente minor superficie dello stesso
- spostamento impianti cucina nel locale di sud-ovest
- eliminazione dei tavolati tra antibagno e bagno
- eliminazione di piccola finestra nel bagno e creazione di una più ampia

Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Legenda

Porzioni realizzate in difformità
Porzioni eliminate in difformità



Seguendo una logica cautelativa ed in riferimento solo ed esclusivamente alla sola unità residenziale viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio/catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo 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 disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, copia della certificazione energetica oltre che indicazioni degli impianti centralizzati, di eventuali cause in corso e di eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta quanto ricevuto con comunicazioni e-mail del **19/02/2020** e **28/02/2020** (cfr allegato 5A – comunicazioni amministratore):

1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
preventivo gestione corrente (01/04/2019 - 31/03/2020) = 960,95 €
2. eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
Gestione Straordinaria per Mediazione con condomini 69/A e 69/B quota parte di € 1.567,73 (richiesto in Gestione 2018/2019)
3. eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima
Gestione 2017/18 1.035,30 € + € 2.124,57 € (spese azioni legali) = TOTALE 3.159,87 €
Gestione 2018/19 1.465,18 €
4. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi
non presenti al momento procedimenti giudiziari per il condominio ma azioni di recupero credito con l'avvocato
5. indicazione dei millesimi di proprietà
72,00
6. indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)
acqua, elettricità per parti comuni, fognatura
7. indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relative alla falda acquifera, ecc
problematiche inerenti il tetto condominiale che, almeno a quanto risulta, non coinvolgono direttamente l'appartamento in oggetto
8. da allegare se disponibile
 - a. regolamento di condominio
- **non presente o non pervenuto nel passaggio di consegne con precedente amministrazione**
 - b. certificazione energetica
- **non presente o non pervenuto nel passaggio di consegne con precedente amministrazione**
 - c. CIS – certificato di idoneità statica
- **non presente o non pervenuto nel passaggio di consegne con precedente amministrazione**
 - d. CIP – certificato di prevenzione incendi
- **non presente o non pervenuto nel passaggio di consegne con precedente amministrazione**
 - e. Certificato di Agibilità/abitabilità – **allegato 5B**

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

Certificazione energetica:

non recuperata

Documentazione in materia di installazione impianti:

non recuperata

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 13/09/2016 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
(cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]
[redacted] con [redacted] a firma del Dott. Giuliano Antonio in data 24/07/1998 rep. n. 5042
(notaio in Desio)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **29/07/1998** ai nn. **33172/23108**
a favore di

[redacted]
[redacted] immobiliare in Milano - Via Privata Antonio Meucci 69
(foglio **149**, mappale **105**, sub **18/34**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

[redacted]
Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Privata Antonio Meucci 69
(foglio **149**, mappale **105**, sub **18/34**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

[redacted]
[redacted] PIANA LICA [redacted]
Atto amministrativo per causa di morte / certificato per denunciata **successione** - repertorio n. 1824/96 emesso dall'ufficio del registro di MILANO in data 13/10/1998
trascritto alla C. RR. di Milano 1 in data **23/11/1999** ai nn. **59552/39715**
Data di morte [redacted]: 10/09/1995 - successione testamentaria
a favore di

[redacted] BIDC OTTORINA [redacted] codice fiscale [redacted]
[redacted] PIANA LICA [redacted] codice fiscale [redacted]
Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Privata Antonio Meucci 69
(foglio **149**, mappale **105**, sub **18/34**)

[redacted] BIDC AUGURO [redacted] codice fiscale [redacted]
Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Privata Antonio Meucci 69
(foglio **149**, mappale **105**, sub **18/34**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Note alla sezione 'D'

Atto notarile pubblico - atto per causa di morte / **accettazione espressa di eredità** - a firma della Dott. Mascheroni Antonio in data 30/11/1995 rep. n. 101362 (notaio in Monza) **trascritto** presso la [redacted] data **13/12/1995** ai nn. **41359/28528**
Data di morte di [redacted] successione testamentaria
a favore di [redacted]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Privata Antonio Meucci 69 (foglio **149**, mappale **105**, sub **18/34**)

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

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Privata Antonio Meucci 69 (foglio **149**, mappale **105**, sub **18/34**)

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

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 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Alla data odierna Comune di Milano 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:

- **Nulla osta n 193 atti 17025/1929 del 05/07/1929**
- **Licenza di occupazione n 384 atti 218627/43147/1933 del 22/03/1934**
- **Licenza di costruzione atti 156794/25633/1938 del 20/10/1938**
- **Licenza di occupazione n 363 atti 166820/20114/40 del 23/09/1941**
- **Licenza di costruzione atti 149378/26474/1939 del 20/09/1939**
- **Licenza di occupazione n 327 atti 149378/26474/1939 del 06/10/1941**
- **Licenza di costruzione atti 35934/5351/1938 del 27/04/1938**
- **Licenza di occupazione n 394 atti 163958/28326 del 10/08/1948**

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.

Descrizione Appartamento con cantina di cui ai punti A e B

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano (MI), via Privata Antonio Meucci 69, posto nella zona nord-est della città, nel quartiere di Ponte Nuovo

- Appartamento di tipo popolare **[A/4]** posto al PR, con accesso diretto da ballatoio comune, dalla porta di fronte alle scale, composto di 2 locali con cucina abitabile antibagno e bagno.

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **67** – altezza netta interna: 3,25/3,55 m

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Privata Antonio Meucci, 69 – P1
- **dati identificativi**
Fg. n. **149**; Mapp. n **105**; Sub. **18**.
- **dati di classamento**
Categoria A/4; classe 4; consistenza vani 3,5; Superficie catastale totale: 70 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 70 mq; rendita € 388,63; posto al P1
- **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 – P1, da nord in senso orario:**
cortile interno comune e a.u.i., a.u.i. e giardino a.u.i., giardino a.u.i. e a.u.i., a.u.i.

Diritto pignorato:

Piena proprietà per la quota di 1/1

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

Consistenza rilevata in sede di sopralluogo in data 17/01/2020

Appartamento **[A/4]** posto al PR, con accesso diretto da ballatoio comune, dalla porta di fronte alle scale, composto di 2 locali con cucina abitabile e bagno.

CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Cantina** situata in Milano (MI), via Privata Antonio Meucci 69, posto nella zona nord-est della città, nel quartiere di Ponte Nuovo

- Cantina **[C/2]** posta al PS1, avente accesso da corridoio comune
- Il vano cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq 5 – altezza netta interna: 1,95 m

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Privata Antonio Meucci, 69 – PS1
- **intestatari**
per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **149**; Mapp. n **105**; Sub. **34**.
- **dati di classamento**
Categoria C/2; classe 4; consistenza mq 5; Superficie catastale: 5 mq; rendita € 9,30; posto 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 della cantina – PS1, da nord in senso orario:**
cortile interno comune, passaggio comune, corridoio comune, a.u.i.

Diritto pignorato:

Piena proprietà per la quota di 1/1

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

componenti edilizie del fabbricato:	stato di manutenzione
Pareti esterne: intonaco	Normale
Copertura: manto in laterizio	Normale
Cancelli su strada: /	Normale
Cancello carraio: presente – non elettrificato	Normale
Portone: metallico/vetro	Normale
Scale: pietra	Normale
Pianerottoli comuni: piastrelle ceramica	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/ doppio vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: persiane in legno inferriate: /	Normale
zanzariere: presenti	Normale
Serramenti interni-porte: a battente in legno / vetro	Normale
Soglie: marmo	Normale
Davanzali: cemento	Normale
Pavimenti: ceramica	Normale
Rivestimenti: ceramica	Normale
Apparecchi sanitari: 1 lavabo, ½ vasca / wc /bidet	Normale
Corpi radianti: ghisa	Normale
Valvole termostatiche: /	Normale
Scale interne:/	Normale
Struttura tavolati interni: forati	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura/perline	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale

impianti:	stato di manutenzione
Citofonico: presente – no video	Normale
Antenna: presente	Normale
Parabola: /	Normale
Riscaldamento:	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:

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 – PT	67,00	1,00	67
B	Cantina – PS1	4,60	0,25	1,15
totale		71,6		68,15

Fonti di informazioni

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Codice zona: D35

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	2550	3700	L	8,9	12	L
Abitazioni civili	Normale	1800	2500	L	6,5	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2550	L	6,2	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	1700	L	5	6,2	L
Box	Normale	1200	1800	L	5,2	8	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni

MILANO (MI) Zona: D35 Semestre: 20192

Legenda

Milano - MI

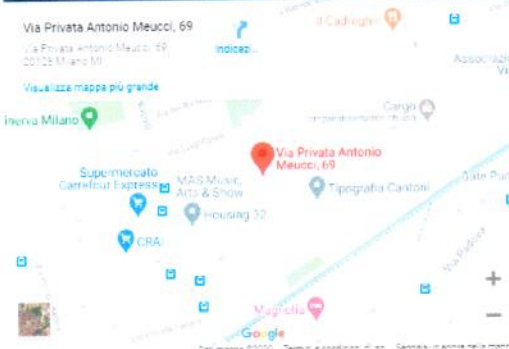
Via Meucci 69 Cerca indirizzo

Zona P.Lambro, Feltre, Udine -

Via Privata Antonio Meucci, 69

Via Privata Antonio Meucci, 69
20135 Milano MI

[Visualizza mappa più grande](#)



MOSTRA
Quotazioni di vendita

MOSTRA
Quotazioni di locazione

Abitazioni e Ville **Uffici** **Box & Parcheggi** **Locali & Negozi**

ABITAZIONI CIVILI In buono stato Tipologia molto richiesta VENDO SUBITO!

2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.892 €/mq	2.176 €/mq	2.460 €/mq	Valuometro

VILLE E VILLINI In buono stato Tipologia molto richiesta VENDO SUBITO!

2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.939 €/mq	2.152 €/mq	2.365 €/mq	Valuometro

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO In buono stato Tipologia molto richiesta VENDO SUBITO!

2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.372 €/mq	1.585 €/mq	1.797 €/mq	Valuometro

Tipologia molto richiesta VENDO SUBITO!

Tipologia molto richiesta VENDO SUBITO!

Tipologia molto richiesta VENDO SUBITO!

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

1.850,00 €/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 PT/PS1	68,15	1.850,00	€ 126.077,50	€ 126.000,00
Lotto 1			€ 126.077,50	€ 126.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 126.000,00
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:	-€ 6.300,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 3.000,00
Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	-€ 2.500,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 114.199,52

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 insolite 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 PROBABLE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
Libero: <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 114.119,52
arrotondato:	€ 114.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 91.200,00
arrotondato:	€ 91.000,00

**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 quesito posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dagli orientamenti della sezione e dalla pubblicistica tecnica di settore.

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, 28/03/2020

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti



Stampa professionale di Elisabetta Nicoletti, Architetto, Provincia di Milano, n. 12781. La stampella è circolare e contiene il testo: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO". Sotto il cerchio, il nome "NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA" e il numero "architetto 12781".

Elisabetta Nicoletti

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

- allegato_1_rilievo.pdf
- allegato_2_atto di provenienza.pdf
- allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf
- allegato_3B_esito ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf
- allegato_4_planimetria storica del 1940.pdf
- allegato_5A_comunicazioni amministratore.pdf
- allegato_5B_agibilità.pdf
- allegato_A_note ipocatastali estratte.pdf
- allegato_B_documenti catastali.pdf
- allegato_C_rilievo fotografico.pdf