



**TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. 697 / 2020**

Giudice dell'esecuzione  
**III.mo DOTT. GIACOMO PURICELLI**

\*\*\*

Procedura promossa da  
**JULIET S.P.A.**  
in nome e per conto di **SIENA NPL 2018 S.R.L.**  
e per essa **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**  
Debitori

\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
**integrazione del 18-10-2021**

**LOTTO UNICO**  
beni immobili situati in  
**Milano – Via Palmanova 56**



Custode giudiziario  
**Dott.ssa PAOLA PARISI**

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/ISI/VI/2019/72

## INDICE

INDICE SINTETICO .....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:.....	5
2. DESCRIZIONE DEI BENI: .....	8
3. STATO OCCUPATIVO:.....	9
4. PROVENIENZA:.....	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	11
6. CONDOMINIO:.....	12
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....	13
8. CONSISTENZA.....	16
9. STIMA.....	17
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	21
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' .....	21
CRITICITA' DA SEGNALARE.....	21
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:.....	22
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: .....	22

**INDICE SINTETICO**Lotto **001**

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento con cantina Via Palmanova 56 - Milano</b>
---------------	----------	---

<b>Livello</b>	Piano T/S1
<b>Categoria:</b>	Abitazione popolare [A/4]
<b>Dati Catastali:</b>	foglio <b>238</b> , particella <b>229</b> subalterno <b>701</b>
<b>Diritto e quota</b>	piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato occupativo:</b>	<b>libero</b>
<b>Contratti di locazione in essere</b>	nessuno
<b>Comproprietari</b>	nessuno

<b>conformità urbanistica:</b>	verificata - conforme
<b>conformità edilizia:</b>	verificata - lievemente difforme
<b>conformità catastale:</b>	verificata - lievemente difforme

<b>superficie comm. lorda:</b>	mq	<b>49,67</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	79.360,00
<b>valore di mercato per quota</b>	€	79.360,00
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>66.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>53.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

## Beni immobili siti in Milano

### Via Palmanova 56

LOTTO N° 001

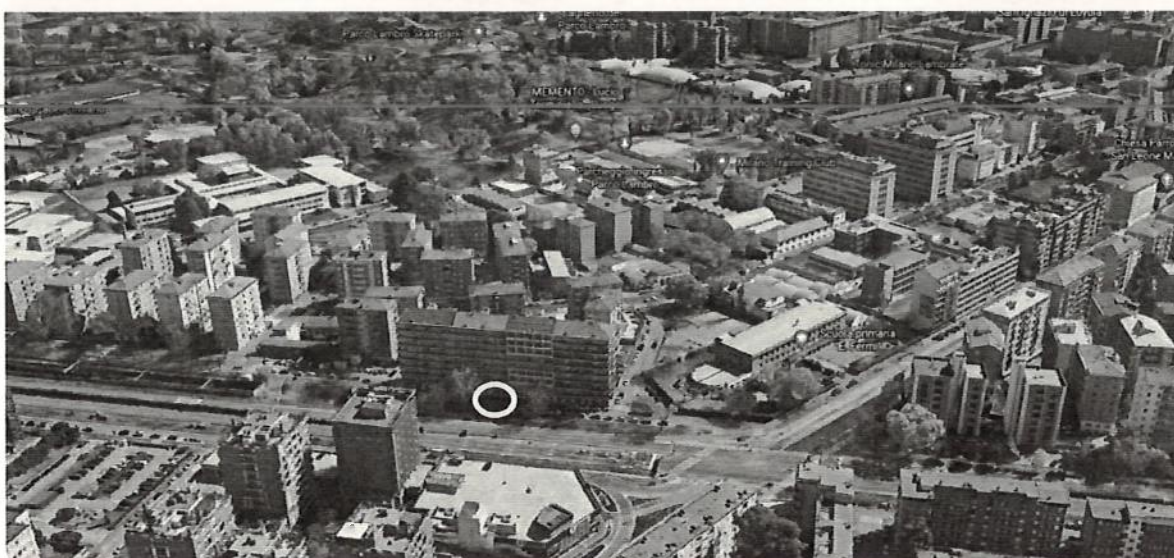
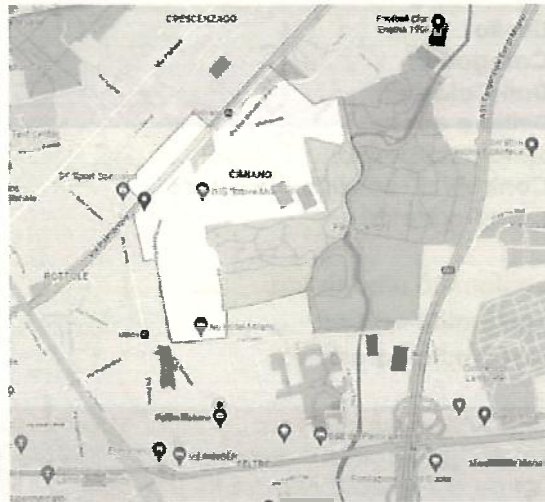
CORPO A

Appartamento al PT/PS1

foglio 238

mappale 229

sub 701



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

### CORPO A

#### Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Palmanova n. 56, abitazione popolare [A/4] posta al PT, avente accesso diretto da pubblica via e da cortile comune sul retro, composta di 2 locali con angolo cottura, disimpegno, bagno, deposito raggiungibile da scala interna, ripostiglio in quota ed annessa cantina al PS1

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **44**
- Il deposito (208 cm di altezza interna netta) sviluppa una superficie lorda di circa mq **10**
- Il ripostiglio in quota sviluppa una superficie lorda di circa mq **1**
- La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **8**





**Quota e tipologia del diritto pignorato**

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutati

intestatari per il diritto proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

**Eventuali comproprietari:** nessuno

**Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Milano, via Palmanova 56, PT/PS1
- **intestatari**
  - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
  - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- **dati identificativi**  
Fg. n. **238**; Mapp. n **229**; Sub. **701**.
- **dati di classamento**  
Categoria A/4; classe 45; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 64 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 64 mq; rendita € 387,34;
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0584045 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74518.1/2004)
  - VARIAZIONE del 03/04/2003 protocollo n. 365086 in atti dal 03/04/2003 DA NEGOZIO AD ABITAZIONE (n. 20944.1/2003)
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

**Coerenze da nord in senso orario:**

**Appartamento con deposito e ripostiglio in corpo:**

via Palmanova, a.u.i., cortile comune, a.u.i. altro mappale 228

**Cantina**

a.u.i., corridoio comune, cortile comune, a.u.i. altro mappale 228

**Immobili soppressi o variati, originari el precedente**

Fg. n. **238**; Mapp. n **229**; Sub. 1. [C/1]

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

nessuna

**Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore**

- **Descrizione del bene riportata in atto:** alla pagina 3 dell'atto di compravendita viene descritta la proprietà assoluta di un vano wc situato al PS1 – si riporta di seguito uno stralcio dell'atto

E' compresa nella vendita la proprietà assoluta di un vano gabinetto sito
nel piano cantinato del citato stabile di via Palmanova n. 56 e confinante
da nord verso est con proprietà di terzi, altro vano ad uso servizio igienico,
cortile e altro subalterno.

Si segnala che del citato vano ulteriore di proprietà non è stata data alcuna rappresentazione nella planimetria catastale e neppure ne è stata citata l'esistenza da parte del debitore in sede di sopralluogo del 05/05/2021

- **Descrizione dei confini riportata in atto:** corrispondono a quanto riportato nei documenti catastali per quel che attiene all'unità residenziale

**Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza**

€ 42.0000,00

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI:

### Descrizione sommaria di quartiere e zona

In Comune di Milano

**Fascia/zona:** Periferica/PARCO LAMBRO – FELTRE -UDINE

**Destinazione:** Residenziale

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Urbanizzazioni:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 600 mt stazione ferroviaria Milano/Lambrate - a circa 200 mt fermate MM2 Udine e Cimiano – linee autobus nn 53-75

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 2 km svincolo tangenziale ovest A50 - Cusago

### Caratteristiche descrittive esterne

Edificio interamente a destinazione residenziale mista a commerciale di 9 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato alle cantine ed ai box

Fabbricato risalente agli anni 50 del secolo scorso, accatastato nel **1959**

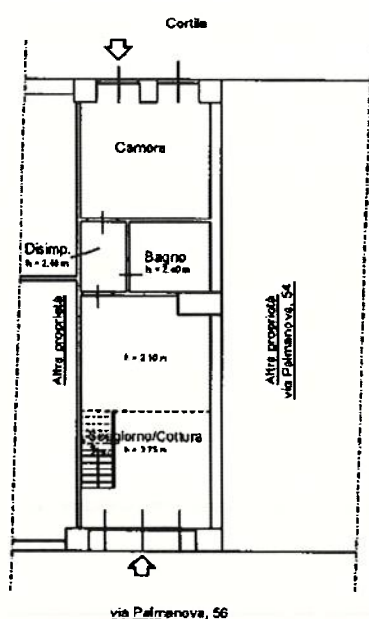
- **struttura:** c.a.;
- **copertura:** a falda, con manto in laterizio
- **facciate:** piano terra in pietra naturale e mattone paramano gli altri piani
- **accesso:** portoncino in alluminio e doppio vetro;
- **scala interna:** a rampe parallele con gradini marmo e pianerottoli in piastrelle di graniglia
- **ascensore:** presente
- **portineria:** presente mezza giornata da lunedì a sabato
- **accesso ai disabili:** non presente

### Caratteristiche descrittive interne

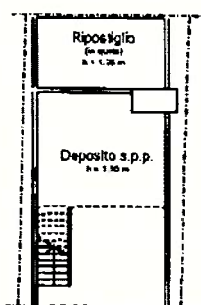
Abitazione popolare [A/4] posta al PT, avente accesso diretto da pubblica via e da cortile comune sul retro, composta di 2 locali con angolo cottura, disimpegno, bagno, deposito raggiungibile da scala interna, ripostiglio in quota ed annessa cantina al PS1

#### PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.

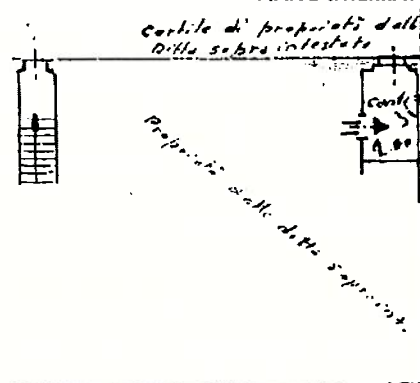
##### PIANO TERRA E SOPPALCO



##### soppalco



##### PIANO INTERRATO





**Corpo A**

**Appartamento**

- **esposizione:** doppia – nord/ovest – su/est
- **altezza dei locali:** fino a m. 3,75 circa;
- **condizioni generali dell'appartamento:** sufficienti con alcune porzioni mediocri per la presenza di umidità e ponti termici, con alcune opere di finitura interne da ripristinare
- **porta d'accesso:** alluminio / vetro
- **porte interne:** a battente/ a scrigno in legno
- **tavolati interni:** laterizio forato / cartongesso
- **pavimenti:** ceramica monocottura
- **infissi esterni:** in alluminio doppio vetro
- **Sistemi di oscuramento:** /
- **inferriate:** presenti sul retro
- **zanzariere:** /
- **servizio igienico n 1:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** /
- **imp. elettrico:** sotto traccia
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** centralizzato
- **Corpi radianti:** a pannelli
- **Valvole termostatiche:** /
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da boiler a gas installato nel ripostiglio in quota (non visionato)
- **impianto di condizionamento:** presente solo in camera

**Cantina:**

- **altezza del vano:** m. 3,45 circa;
- **porta d'accesso:** a battente in legno;
- **pavimento:** battuto di cemento;
- **pareti e plafone:** intonacati.
- **Presenza di finestre:** presente 1

**Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

**Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenuta

**Certificazioni di idoneità statica CIS**

Non rinvenuto

**Certificato di prevenzione incendi CIP**

è in corso la presentazione della SCIA al fine dell'ottenimento del CPI

**Certificato di Agibilità/abitabilità**

Presente ma antecedente al cambio d'uso da negozio ad abitazione

**3. STATO OCCUPATIVO:**

**Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/05/2021, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **libero**, **non occupato dagli esecutati**, **nella disponibilità della procedura**

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 13/07/2008 al 13/08/2020**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

o

- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**  
**Immobile in comune di MILANO – VIA PALMANOVA 56**  
Foglio 238  
Mappale 229  
Subalterno 701

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti d'affitto e/o comodato aventi per oggetto l'immobile pignorato ancora in essere

I contratti quale dante causa n. R1P 2009 3 1119 e R1P 2011 3 16155 risultano chiusi rispettivamente in data 31/10/2011 ed in data 15/01/2015;  
Il contratto quale dante causa n. R1P 2005 3 9322 risulta chiuso in data 09/11/2009.

#### **Esistenza di contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa come verificato

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 27/08/2020 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. \_\_\_\_\_, notaio in Arcisate (VA), 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

#### **Attuali proprietari:**

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. \_\_\_\_\_ in data 17/04/2003 rep. n. 140295 (Saronno - VA)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **29/04/2003** ai nn. **40141/27627**  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Palmanova 56 (foglio **238**, mappale **229**, sub **701**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di COMUNIONE LEGALE  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Palmanova 56 (foglio **238**, mappale **229**, sub **701**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

#### **Precedenti proprietari (nel ventennio):**

con atto di compravendita a firma del Dott. \_\_\_\_\_ in data 11/01/2000 rep. n. 73365 (Milano)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **13/01/2000** ai nn. **1244/846**  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Palmanova 56 (foglio **238**, mappale **229**, sub **1**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Palmanova 56  
(foglio **238**, mappale **229**, sub **1**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 27/08/2020 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. \_\_\_\_\_, notaio in Arcisate (VA), 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

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

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna

**Misure penali**

nessuna

**Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**

nessuna

**Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**

nessuno

**Eventuali note:**

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

**Ipotecche volontarie:**

**> Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **29/07/2003** ai nn. **40142/6509** derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** con atto a firma del Dott. \_\_\_\_\_ in data 17/04/2003 rep. n. 1402956 (Saronno - VA)

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Palmanova 56  
(foglio **238**, mappale **229**, sub **701**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Palmanova 56  
(foglio **238**, mappale **229**, sub **701**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno

Capitale **€ 128.000,00**  
Tasso interesse annuo **3.95%**  
Interessi **€ 128.000,00**  
Totale **€ 256.000,00**  
Durata **20 anni**

**Ipoteche giudiziali:**

nessuna

**Ipoteche legali:**

nessuna

**Pignoramenti:**

➤ **Pignoramento**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **13/08/2020** nn. **55432/35603**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano del 10/07/2020 rep. n. 9285

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Palmanova 56  
(foglio **238**, mappale **229**, sub **701**)

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

**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Palmanova 56  
(foglio **238**, mappale **229**, sub **701**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 ciascuno in regime di COMUNIONE LEGALE

**Nota alla sezione 'D'**

ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 03/02/2020 A

CON IL

QUALE SI INTIMAVA AGLI STESSI DI PAGARE NEL TERMINE DI DIECI GIORNI DALLA NOTIFICA, LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 84.022,74 OLTRE INTERESSI E SPESE.

**Altre trascrizioni:**

nessuna

**Eventuali note / osservazioni**

nessuna

**6. CONDOMINIO:**

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio RAG. con sede in via P.I. da Palestrina 16 - 20124 Milano, che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 176 (come da rendiconto del amministratore)

Millesimi di riscaldamento: /

**Spese di gestione condominiale**

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

**€2.300,00 indicativi**

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto  
**nessuna**

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

**Anno 2019/2020 €6.928,25**

**Anno 2020/2021 €14.275,12**

debito totale maturato dall'esecutato

**€15.751,71**

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi  
**non a conoscenza dell'amministratore**

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)  
**Riscaldamento – acqua – antenna**

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 relativa alla falda acquifera, ecc  
**non a conoscenza dell'amministratore**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**  
 nessuna segnalazione

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**  
 Non accessibile

**Regolamento di condominio**  
 Presente - cfr allegato 2C

## 7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

**PGT: azzonamento - prescrizioni – vincoli**

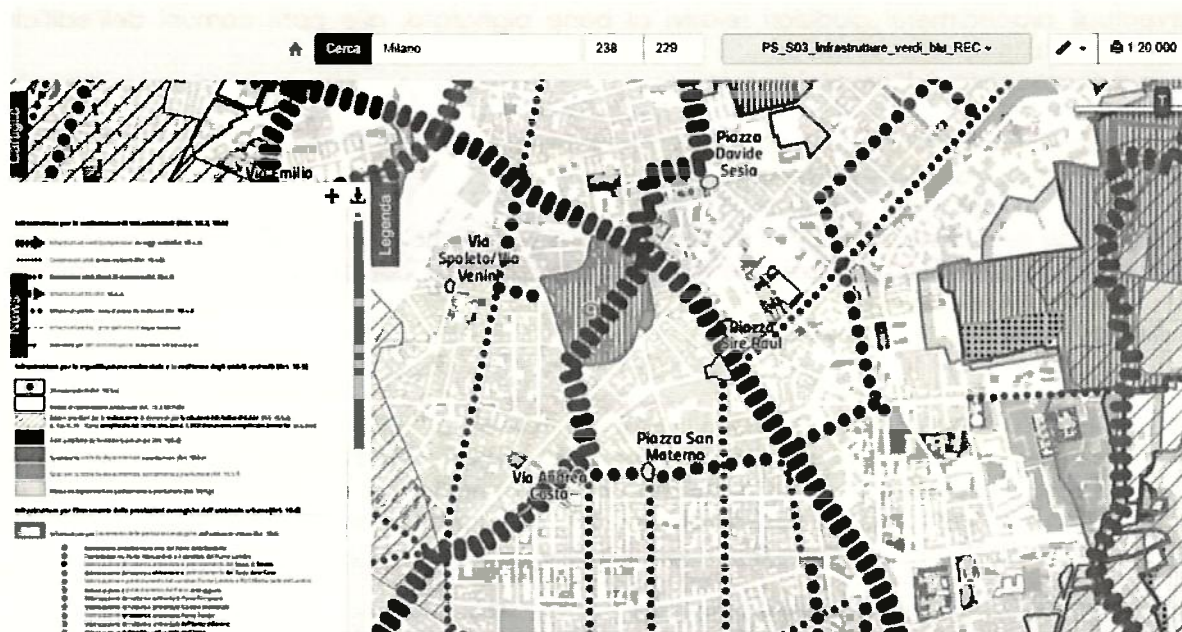
PGT approvato con Delibera n 34 Seduta Consiliare del 14/10/2019  
 Riquadro 2  
 Municipio 3  
 Nucleo di Identità Locale 19  
 PADOVA

### **SCHEMA URBANISTICA**

Foglio 238  
 Particella NCEU 229

TUC - Tessuto urbano consolidato  
 Perimetro TUC  
 Tessuto urbano di recente  
 formazione  
 Tessuti di rinnovamento urbano  
 ARU  
 Aree di Rinnovamento Urbano  
 Limite esenzione dotazioni territoriali  
 (art. 11.3 Piano dei Servizi)





**NOTA**

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Milano si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

<http://www.pim.mi.it/pgtonline/index.php?c=Milano>

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Milano**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967** ma non a quella del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano dall'ente preposto ha messo a disposizione il fascicolo del fabbricato in data 16/07/2021 ed inviato ulteriore integrazione telematica in data 05/10/2021

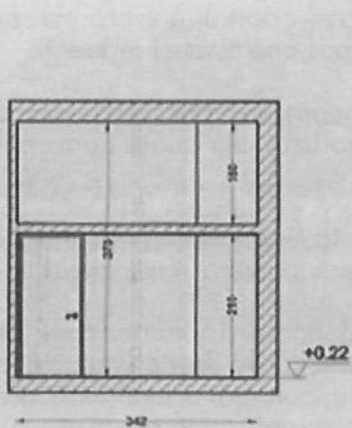
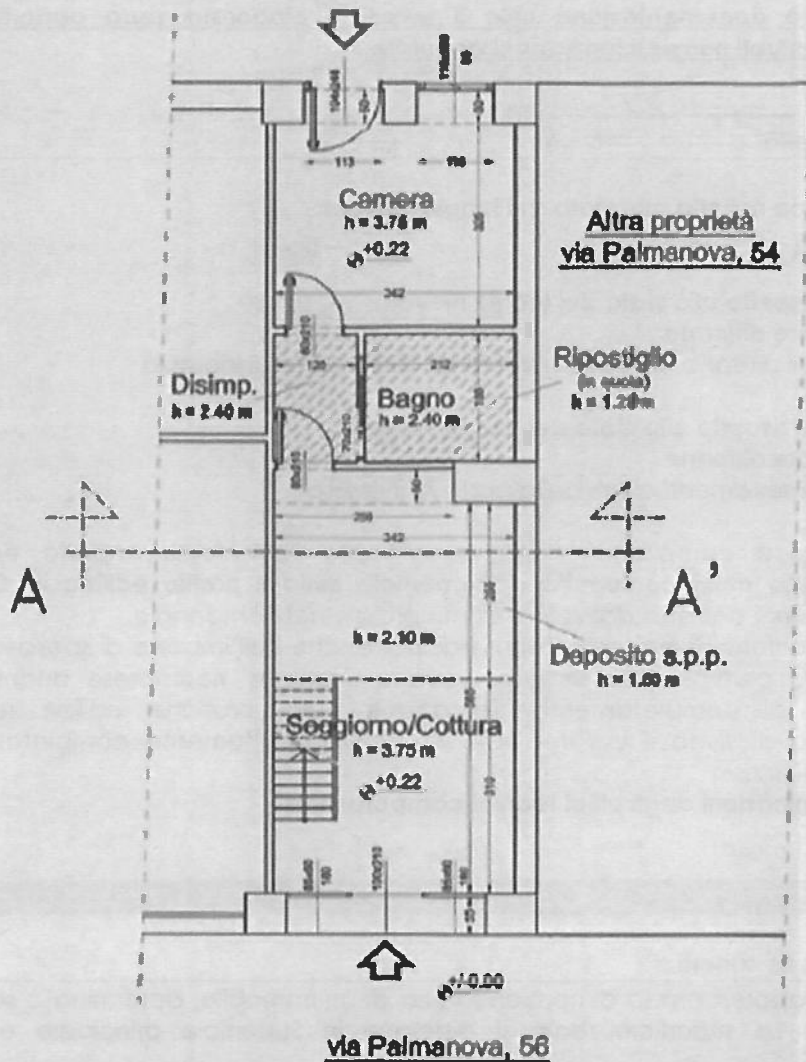
In data 09/06/2021 si è in ogni caso proceduto ad ulteriore approfondimento presso l'archivio storico del N.C.E.U. allo scopo di verificare ed assicurare l'effettiva rispondenza del sedime del fabbricato e della perimetrazione del singolo subalterno a quanto rappresentato in atti in data antecedente al 1° settembre 1967

La denuncia catastale dell'unità immobiliare **sub 1** (erroneamente descritta sub 3) avveniva in data **10/02/1959** con scheda n **0850083**

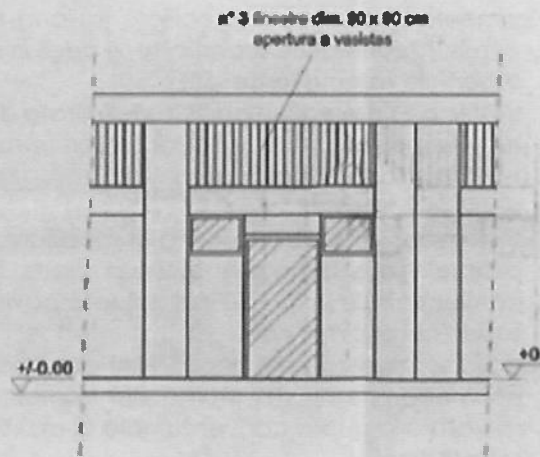
Si riportano di seguito gli esiti della disamina del fascicolo edilizio

- licenza edilizia n atti 15432/207-1956 del 16/08/1956
- licenza di occupazione n 18 del 08/01/1956 n atti 36755/9544-1956
- nulla osta provvisorio di prevenzione incendi del 05/04/1994
- richiesta rilascio del certificato di agibilità del 12/09/2002 pg 33.404.176/2002-0
- certificato di agibilità n 648 del 12/09/2002
- DIA N PG 47.527.176/2002 del 10/12/2002  
Per modiche interne con formazione di un servizio igienico all'interno di un negozio.
- DIA in variante N PG 0041696-400 del 12/03/2003  
Per modiche interne ed esterne /cambio d'uso da negozio ad abitazione /senza aggravio standard/ realizzazione di ripostiglio in quota s.p.p.

# PIANTA PIANO TERRA



Sezione A-A'



Prospetto nord-ovest

Si evidenzia che l'Ufficio visure del comune di Milano non ha inviata né la pratica di chiusura lavori della DIA in variante né il certificato di abitabilità rilasciato a seguito del cambio uso comunicato da negozio ad abitazione

**Si segnala infine che qualora l'Ufficio Visure del comune di Milano dovesse mettere a disposizione ulteriore documentazione utile il presente elaborato verrà opportunamente integrato con le eventuali nuove informazioni acquisite.**

## Analisi delle conformità

---

**Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:  
verificata - conforme**

**Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:  
verificata – lievemente difforme**  
per l'inclinazione ed il disegno dei serramenti ai lati della porta di ingresso

**Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:  
verificata – lievemente difforme**  
per l'inclinazione dei serramenti ai lati della porta di ingresso

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al **ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio** in € 2.000,00, somma che verrà quindi detratta dal valore commerciale del compendio.

Nel ripristino della conformità documentale, e quindi anche nell'importo di spesa indicato in deduzione al valore commerciale stimato, devono intendersi ricomprese anche tutte le attività necessarie al completamento/integrazione delle pratiche edilizie relative al compendio oggetto di stima il cui iter non sia stato correttamente completato, o che comunque non risulti tale.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 8. CONSISTENZA

### Criterio di 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

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

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Appartamento - PT	43,63	1,00	43,63
<b>A</b>	Deposito h 150 cm - PT	9,91	0,25	2,48
<b>A</b>	Ripostiglio h 120 cm - PT	6,32	0,25	1,58
<b>A</b>	Cantina - PS1	7,92	0,25	1,98
<b>totale</b>		<b>67,78</b>		<b>49,67</b>

## 9. STIMA

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

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

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



Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/PARCO LAMBRO, FELTRE, UDINE

Codice di zona: D10




Microzona catastale n.: 32

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2850	4000	L
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2800	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2350	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	1800	L
Box	NORMALE	1400	2100	L



 Quotazioni <b>Abitazioni &amp; Ville</b>	 Quotazioni <b>Uffici &amp; Negozi</b>	 Quotazioni <b>Box &amp; Posti auto</b>
Quotazioni di <b>Vendita</b>		Quotazioni di <b>Affitto</b>

 ☆☆☆	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona	
Valore minimo Euro <b>2.449,66</b>	Valore medio Euro <b>2.923,48</b>	Valore massimo Euro <b>3.397,30</b>

 ☆☆	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona	
Valore minimo Euro <b>2.319,05</b>	Valore medio Euro <b>2.762,66</b>	Valore massimo Euro <b>3.206,27</b>

 ☆	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona	
Valore minimo Euro <b>1.611,84</b>	Valore medio Euro <b>1.736,04</b>	Valore massimo Euro <b>1.860,24</b>

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

**1.600,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con cantina – PT - PS1	49,67	1.600,00	€ 79.360,00	€ 79.360,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 79.360,00</b>	<b>€ 79.360,00</b>

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 79.360,00</b>
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:	<b>-€ 3.968,00</b>
Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede <b>NB</b> <b>si raccomanda di richiedere conferma all'amministrazione dell'importo esposto</b>	<b>-€ 6.928,25</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	<b>-€ 2.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 66.463,75</b>

**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

<b>INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA</b>	
<b>Libero:</b> <i>(piena proprietà 1/1)</i>	<b>€ 66.463,75</b>
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 66.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	<b>€ 52.800,00</b>
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 53.000,00</b>

**10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile non risulta occupato

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna

\*\*\*

Il sottoscritto Arch. Elisabetta Nicoletti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria all'indirizzo e.mail fornito in sede di sopralluogo.

\*\*\*

**Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:**

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

**Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015**

**Committente:** Tribunale di Milano

**Scopo della valutazione:** Esecuzione Immobiliare

**Data sopralluogo:** 05/05/2021

**Data valutazione:** 16/10/2021

**Data relazione:** 16/10/2021

**Ubicazione immobile:** Milano, via Palmanova 56 – PT/PS1

\*\*\*

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, 16/10/2021

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\_atto di provenienza\_D IPPOLITO SALVATORE\_rep\_140295
- allegato\_2A\_comunicazione amministratore
- allegato\_2B\_comunicazione amministratore 2
- allegato\_2C\_regolamento condominio
- allegato\_3A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE\_locazioni
- allegato\_3B\_esito agenzia entrate\_locazioni
- allegato\_4A\_verifica urbanistico-edilizia
- allegato\_4B\_Fascicolo digitale-PG\_41696-2003
- allegato\_4C\_Fascicolo digitale-PG\_47527-2002\_timbrato
- allegato\_4D\_AGIBILITA
- allegato\_A\_note ipocatastali estratte
- allegato\_B\_documenti catastali
- allegato\_C\_rilievo fotografico