



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 1340 / 2020

Giudice dell'esecuzione
III.ma DOTT.ssa SILVIA VAGHI

Procedura promossa da
CONDOMINIO VIA UMILIATI 34/A
Debitore

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Milano – Via Degli Umiliati 34/A



Custode giudiziario
AVV. CINZIA RODEGHER

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

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

INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:.....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	7
3. STATO OCCUPATIVO:.....	9
4. PROVENIENZA:	9
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	10
6. CONDOMINIO:	12
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....	13
8. CONSISTENZA	15
9. STIMA	16
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	19
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	19
CRITICITA' DA SEGNALARE	19
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:.....	19
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	20

INDICE SINTETICO

Lotto 001

Corpo:	A	Appartamento con cantina Via Degli Umiliati 34/A - Milano
Livello		Piano I/S1
Categoria:		Abitazione popolare [A/4]
Dati Catastali:		foglio 565 , particella 270 , subalterno 8
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo:		occupato – cfr trattazione al paragrafo 3
Contratti di locazione in essere		locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 4 al n 2015/3T/ 5103 in data 01/06/2015 – cfr trattazione al paragrafo 3
Comproprietari		nessuno
conformità urbanistica:		verificata - conforme
conformità edilizia:		verificata – lievemente difforme
conformità catastale:		verificata – lievemente difforme
superficie comm. lorda:	mq	29,97
valore di mercato stimato	€	43.456,50
valore di mercato per quota	€	43.456,50
Prezzo da libero:	€	40.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	32.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

Beni immobili siti in Milano

Via Degli Umiliati 34/A

LOTTO N° 001

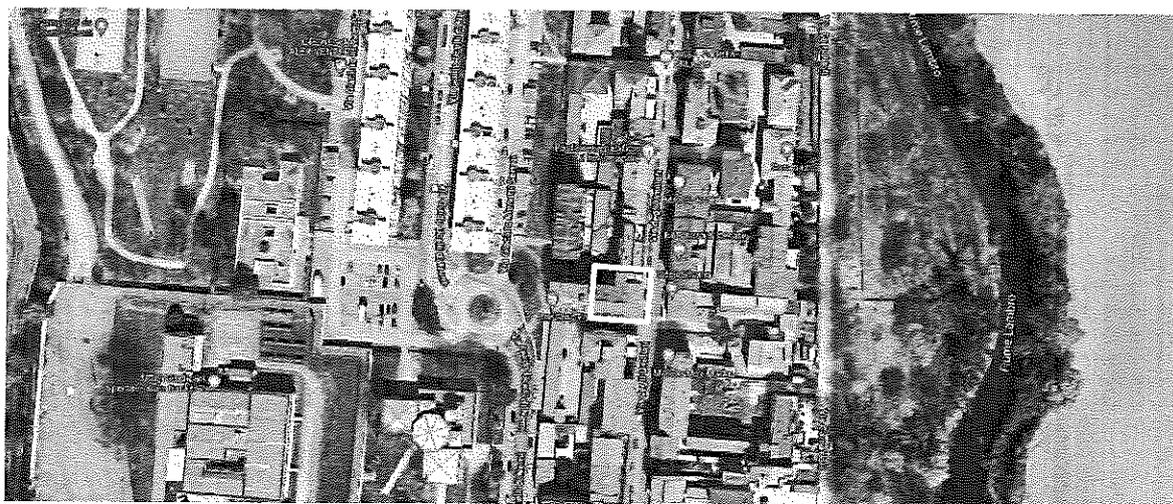
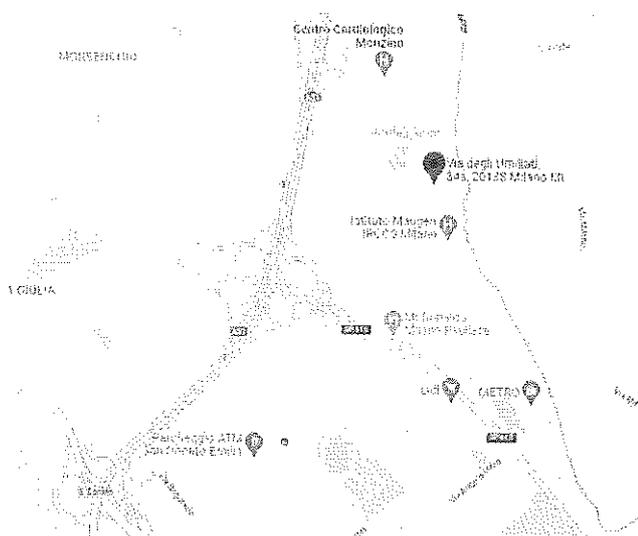
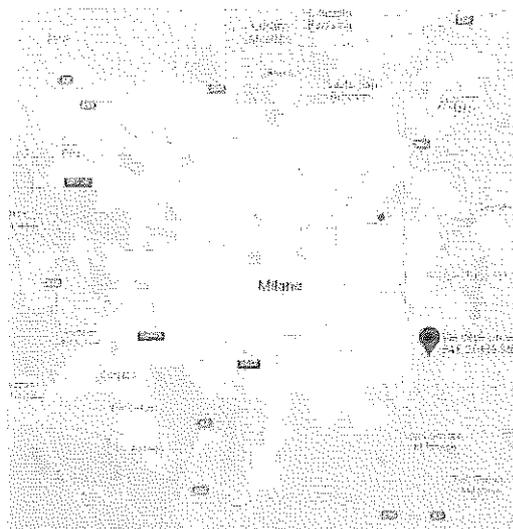
CORPO A

Appartamento al P1/PS1

foglio 565

mappale 270

sub 8



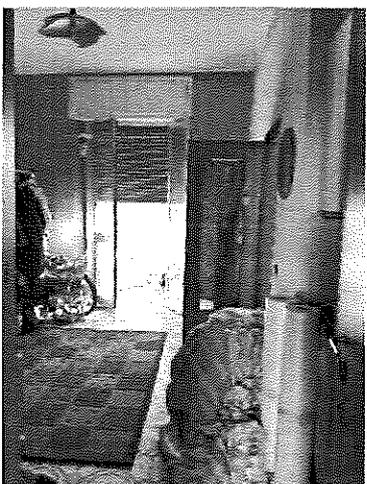
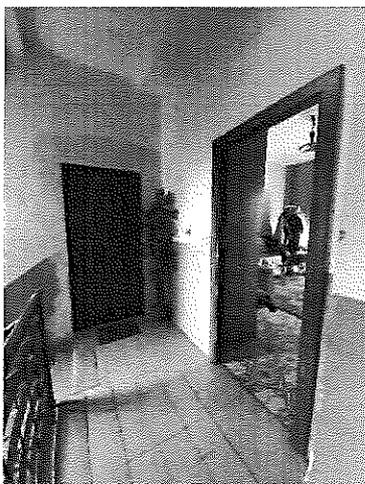
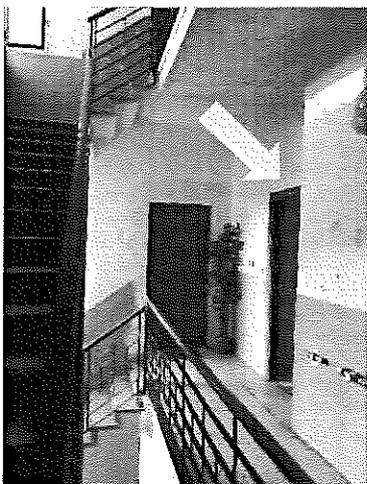
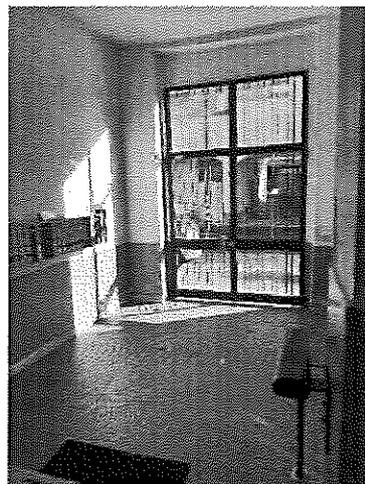
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

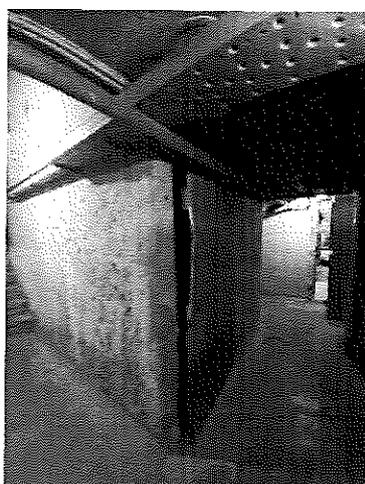
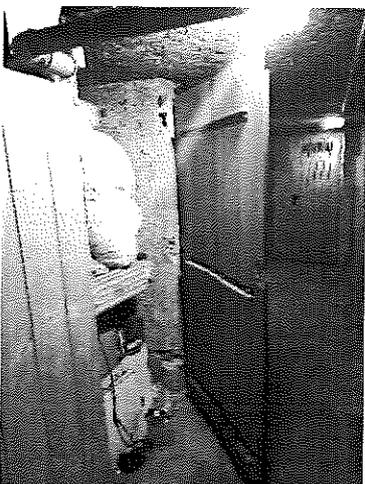
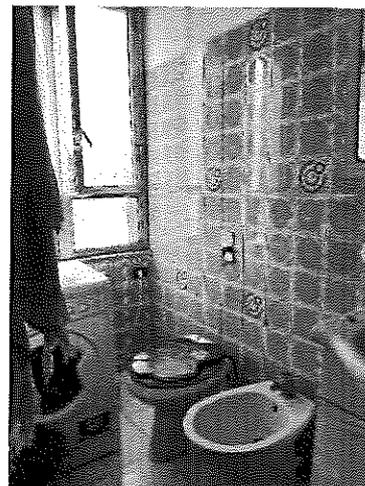
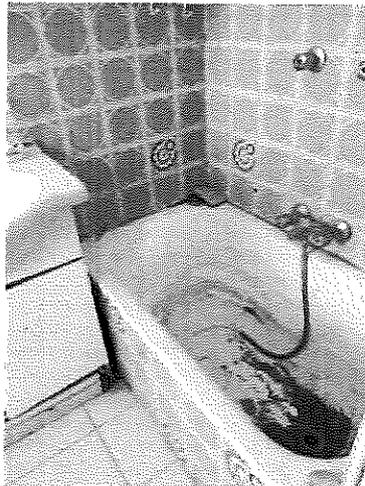
CORPO A

Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Degli Umiliati 34/A (quartiere Ponte Lambro), appartamento ad uso abitazione posto al P1, avente accesso dalla seconda porta a sinistra salendo le scale, composto di un locale con angolo cottura, bagno e balcone, con annessa cantina al PS1

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **29**
- Il balcone sviluppa una superficie lorda di circa mq **2**
- La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **3**





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:

intestataro per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Degli Umiliati 34/A, P1/PS1
- **intestatari**
 - [REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **565**; Mapp. n **270**; Sub. **8**.
- **dati di classamento**
Categoria A/4; classe 4; consistenza vani 1,5; Superficie catastale totale: 32 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 31 mq; rendita € 166,56;
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/09/2009 protocollo n. MI0908577 in atti dal 28/09/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 215690.1/2009)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 12/10/1985 in atti dal 21/09/1988 (n. 658/B/1985)
 - ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 08/05/1980 in atti dal 21/09/1988 (n. 5881/1980)

- o Impianto meccanografico del 31/01/1988

Coerenze da nord in senso orario:

Appartamento:

a.u.i. , via Degli Umiliati, a.u.i., pianerottolo comune e a.u.i.

Cantina

a.u.i., via Degli Umiliati, a.u.i., corridoio comune

Immobili soppressi o variati, originari el precedente

nessuno

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

nessuna

Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

€ 70.000,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

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 50 mt fermate linea autobus 45-175 - a circa 300 mt fermate linea autobus 66 - MM2 Cimiano e Crescenzago - a circa 1 km stazione metropolitana MS di San Donato

Collegamento alla rete autostradale: a circa 600 mt svincolo tangenziale est A51 - a circa 1 km svincolo autostradale A1

Caratteristiche descrittive esterne

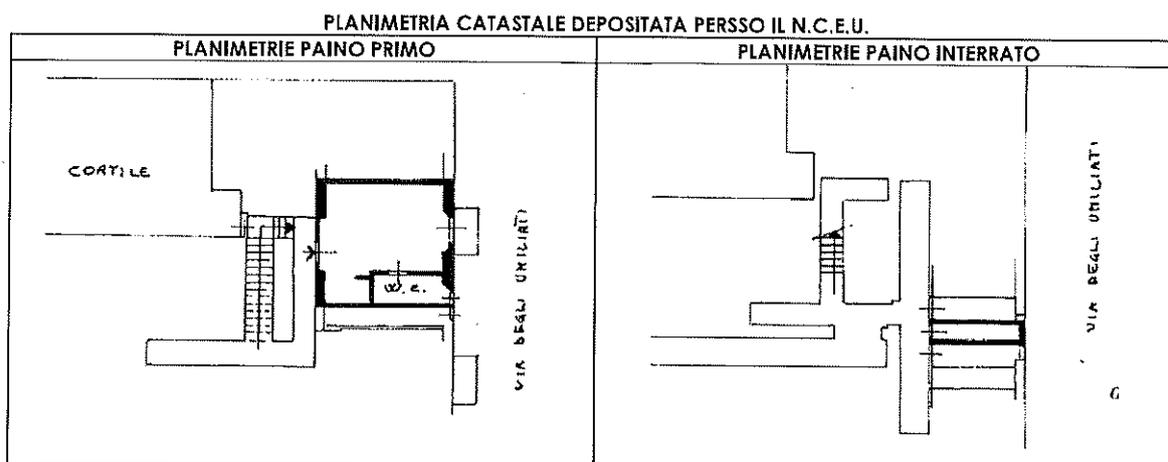
Edificio interamente a destinazione residenziale di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato alle cantine.

Fabbricato risalente al 1938, dichiarato abitabile nel 1976

- **struttura:** muratura ordinaria
- **copertura:** a falda con manto in laterizio
- **facciate:** intonaco con basamento in pietra
- **accesso:** portone in ferro e vetro;
- **scala interna:** a rampe parallele con gradini in graniglia – pianerottoli rifiniti con piastrelle di ceramica
- **ascensore:** non presente
- **portineria:** non presente

Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione di tipo popolare [A/4] posto al P1, avente accesso dalla seconda porta a sinistra salendo le scale, composto di un locale con angolo cottura, bagno e balcone, con annessa cantina al PS1



Corpo A

Appartamento

- **esposizione:** unica – est
- **altezza dei locali:** fino a m. 3,30 circa;
- **condizioni generali dell'appartamento:** mediocre con impianti non a norma, vetusti ed in condizioni fatiscenti
- **porta d'accesso:** a battente in legno blindata
- **porte interne:** a battente in legno/vetro
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** ceramica
- **rivestimenti:** ceramica h 200 cm in angolo cottura / h 190 in bagno
- **infissi esterni:** in pvc doppio vetro
- **Sistemi di oscuramento:** avvolgibili in pvc
- **inferriate:** non presenti
- **zanzariere:** non presenti
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca;
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** non presente
- **imp. elettrico:** sotto traccia ma con alcuni fili esposti – non a norma
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** non presente
- **Corpi radianti:** non presenti
- **Valvole termostatiche:** non presenti
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da boiler a gas installato in cucina – non a norma, non funzionante
- **impianto di condizionamento:** predisposto – apparecchio non presente

Cantina:

- **porta d'accesso:** a battente in legno;
- **pavimento:** battuto di cemento;
- **pareti e plafone:** intonacati ed imbiancati.
- **Presenza di finestre:** presente 1

Certificazioni energetiche

Non presente

Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente

Certificato di prevenzione incendi CIP

Non presente

Certificazioni di idoneità statica CIS

in fase di elaborazione

Certificato di Agibilità/abitabilità

Presente

3. STATO OCCUPATIVO:

Defenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/11/2021, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **occupato da terzi**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. 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 17/11/2008 al 17/12/2020**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
[REDACTED]
- 3) **Immobilie in comune di MILANO – VIA DEGLI UMILIATI 34/A**
Foglio 565
Mappale 270
Subalterni 8

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta l'esistenza di un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 4 al n 2015/3T/ 5103 in data 01/06/2015 avente per oggetto l'immobile pignorato.

DURATA DEL CONTRATTO dal 01/06/2015 al 31/05/2019
CORRISPETTIVO ANNUO euro 1.800

Esistenza di contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato

NOTA

Si annota la presenza di **sentenza esecutiva di sfratto per morosità** emessa dal Tribunale di Milano in data 04/03/2021 n 1981/2021 – cfr allegato 3E

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 24/12/2020 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Margherita Mussi, notaio in Monza, 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:

[REDACTED] Lacchi in data 09/05/2006 rep. n. 52504/23024 (notaio in San Giuliano Milanese - MI)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **11/05/2006** ai nn. **36726/20754**

a favore di

[REDACTED] F

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Degli Umiliati 34 (foglio **565**, mappale **270**, sub **8**)

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

contro

[REDACTED]

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Degli Umiliati 34 (foglio **565**, mappale **270**, sub **8**)

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

Precedenti proprietari (nel ventennio):

_____ con atto di compravendita a firma del Dott. Landi Pasquale in data 07/06/2002 rep. n. 719 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **18/06/2002** ai nn. **40236/25285**

a favore di

_____ Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Degli Umiliati 34 (foglio **565**, mappale **270**, sub **8**)

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

contro

_____ Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Degli Umiliati 34 (foglio **565**, mappale **270**, sub **8**)

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

*

_____ con atto di compravendita a firma del Dott. Calesella Sergio in data 15/01/1998 rep. n. 5921 (notaio in Corsico)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **22/01/1998** ai nn. **2048/1541**

a favore di

_____ Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Degli Umiliati 34 (foglio **565**, mappale **270**, sub **8**)

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

contro

_____ Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Degli Umiliati 34 (foglio **565**, mappale **270**, sub **8**)

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 24/12/2020 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Margherita Mussi, notaio in Monza, 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

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

Ipotecche volontarie:

➤ **Iscrizione di ipoteca volontaria n 1:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **18/06/2002** ai nn. **40237/8502**
derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma del Dott. Landi Pasquale in data
07/06/2002 rep. n. 720 (notaio in Milano)

a favore di

CREDITO ITALIANO S.P.A. - Sede GENOVA (GE) - Codice fiscale 12931320159

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Degli Umiliati 34

(foglio **565**, mappale **270**, sub **8**)

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

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Degli Umiliati 34

(foglio **565**, mappale **270**, sub **8**)

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

Capitale **€ 77.280,00**

Tasso interesse semestrale **5.021%**

Totale **€ 155.000,00**

Durata **15 anni**

➤ **Iscrizione di ipoteca volontaria n 2:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **11/05/2006** ai nn. **36727/7653**
derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma del Dott. Francesco Lacchi in
data 09/05/2006 rep. n. 52505/23025 (notaio in San Giuliano Milanese - MI)

a favore di

CREDITO BERGAMASCO S.P.A. - Sede BERGAMO (BG) - Codice fiscale 00218400166

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Degli Umiliati 34

(foglio **565**, mappale **270**, sub **8**)

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

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Degli Umiliati 34

(foglio **565**, mappale **270**, sub **8**)

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

Capitale **€ 125.000,00**

Tasso interesse semestrale **4.829%**

Spese **€ 125.000,00**

Totale **€ 250.000,00**

Durata **30 anni**

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche legali:

nessuna

Pignoramenti:

➤ **Pignoramento n 1 - PROCEDURA ESECUTIVA 2586/2015 - ESTINTA**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **02/11/2015** nn. **61043/42494**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Ufficiale
Giudiziario del Tribunale di Milano del 14/10/2015 rep. n. 40133

a favore di

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. - sede VERONA (VR) - Codice fiscale 03700430238

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Degli Umiliati 34
(foglio **565**, mappale **270**, sub **8**)

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

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Degli Umiliati 34
(foglio **565**, mappale **270**, sub **8**)

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

Note alla Sezione 'D'

CHE LA CREDITRICE HA NOTIFICATO IN DATA 10.07.2015 ATTO DI PRECETTO RECANTE L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELL'IMPORTO DI EURO 136.155,79 OLTRE AI SUCCESSIVI INTERESSI MATURATI E MATURANDI

➤ Pignoramento n 2 - PROCEDURA ESECUTIVA 1340/2020

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **17/12/2020** nn. **83946/54843**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano del 30/11/2020 rep. n. 15717

a favore di

CONDOMINIO VIA UMILIATI 34/A - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 95551360159

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Degli Umiliati 34
(foglio **565**, mappale **270**, sub **8**)

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

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Degli Umiliati 34
(foglio **565**, mappale **270**, sub **8**)

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

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio

_____ Milano che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **29,50**

Millesimi di riscaldamento: /

Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

**Spese ordinarie del condominio medie anni 2018-2019 € 450,00 all'anno,
nel 2020 € 600,00 circa**

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

spese dell'anno 2020 a consuntivo sono € 610,65

spese dell'anno 2021 a preventivo sono € 496,00

Totale € 1.106,65

debito totale maturato dall'esecutato

Debito a consuntivo fino al 31.12.2020 + preventivo anno 2021 al 31.12.2021

€ 7.287,66

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi

risulta in via definizione la procedura esecutiva immobiliare a carico di un altro condomino

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

impianto citofonico, antenna TV, acqua potabile condominiale

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

Presenti vari ammaloramenti dello stato dell'immobile riscontrati durante i sopralluoghi per l'elaborazione del CIS

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

L'immobile non è usufruibile da soggetti portatori di disabilità

Regolamento di condominio

Presente - allegato

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

PGT: azzonamento - prescrizioni – vincoli

PGT approvato con Delibera n 34 Seduta Consiliare del 14/10/2019

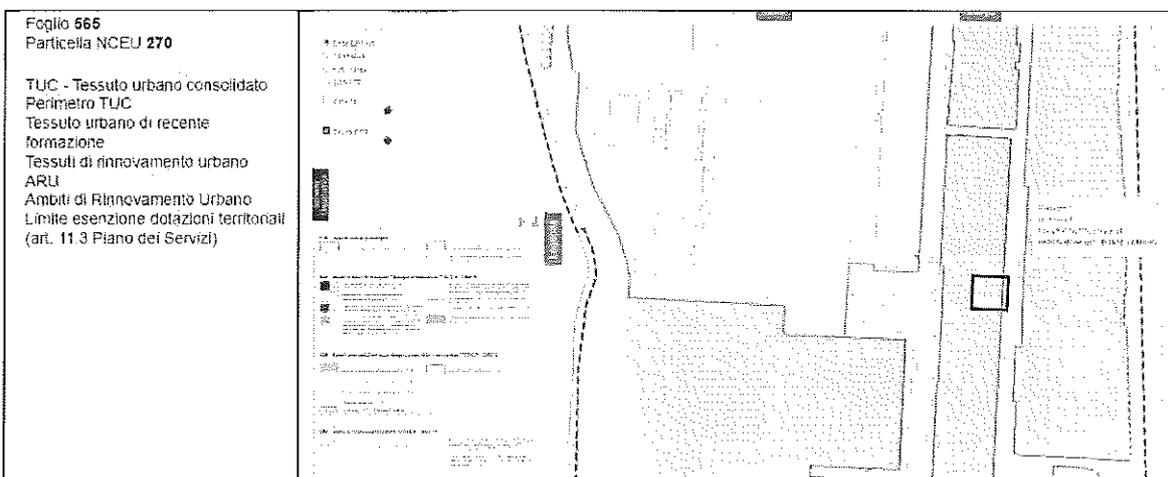
Riquadro 3

Municipio 4

Nucleo di Identità Locale 31

PARCO MONLUE' - PONTE LAMBRO

SCHEDA URBANISTICA



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

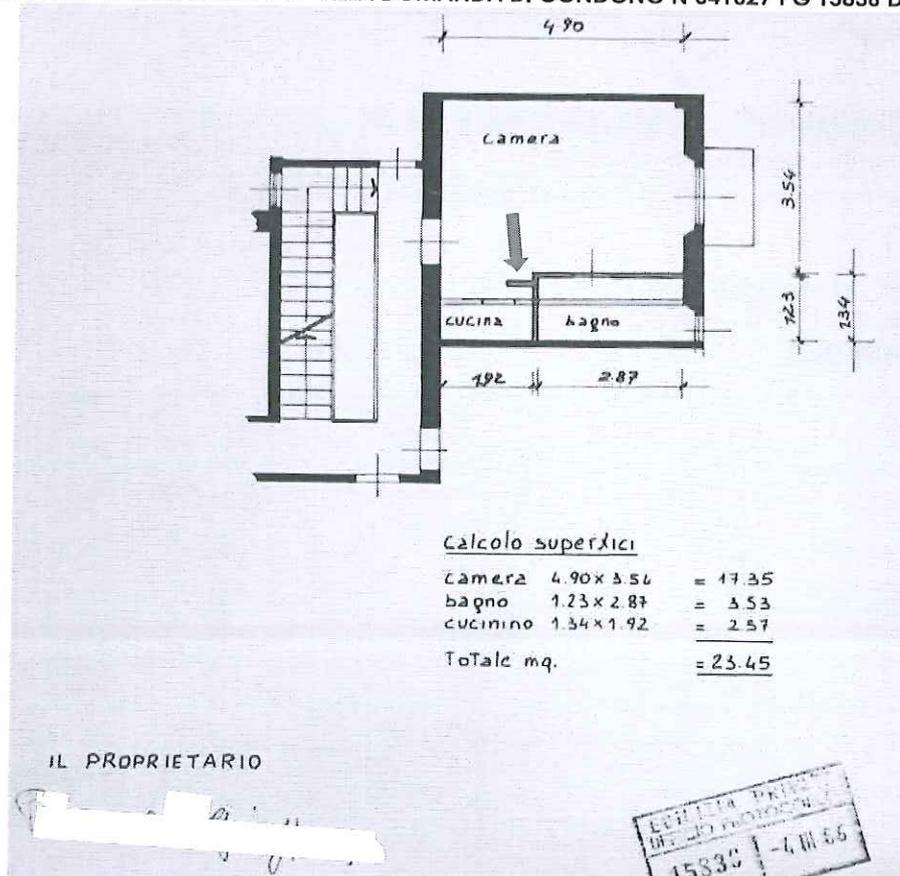
A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano l'ente preposto non ha ancora messo a disposizione i fascicoli urbanistico edilizi corretti dopo 2 convocazioni per la disamina di atti non precisamente attinenti agli immobili oggetto di stima.

Si è comunque provveduto a reperire un rilascio di condono del 1989 e ad estrarre la licenza di occupazione dalla quale è stato possibile evincere anche i dati relativi a quella di costruzione:

- **Licenza di opere edilizie** n 112720/17759/1938 del 01/07/1938
- **Licenza di occupazione** n 68 del 23/03/1976 atti n 267320/17195
- **Domanda di condono** n 041027 PG 15836 del 11/02/1986 – per opere interne
- **Autorizzazione in sanatoria per opere edilizie** n 245 del 13/03/1989 atti n 041027/15836/86

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.

STRALCIO TAVOLA GRAFICA ALLEGATA ALLA DOMANDA DI CONDONO N 041027 PG 15836 DEL 11/02/1986



Analisi delle conformità

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - conforme

effettuata verifica della preesistenza del fabbricato e della perimetrazione dell'unità immobiliare oggetto di stima in data antecedente 1° settembre 1967

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - lievemente difforme

Rispetto a quanto rappresentato nella tavola grafica allegata al condono non risulta realizzata la sola spalletta a delimitazione di un lato dell'angolo cottura (indicata con **freccia verde** nello stralcio dell'elaborato grafico che precede). L'incongruenza non viene considerata una vera e propria difformità che possa necessitare di una pratica di sanatoria

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - lievemente difforme

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. non risulta realizzata la sola spalletta a delimitazione di un lato dell'angolo cottura (indicata con **freccia verde** nello stralcio dell'elaborato grafico che precede). L'incongruenza non viene considerata una vera e propria difformità che possa necessitare di una pratica di sanatoria

Seguendo una logica cautelativa viene in ogni caso quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino/completamento della **conformità sotto il profilo edilizio e catastale** attraverso la realizzazione del manufatto mancante in **€ 500,00**.

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 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 – P1	28,60	1,00	28,6
A	Balcone – P1	1,97	0,25	0,49
A	Cantina – PS1	3,50	0,25	0,88
totale		34,07		29,97

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 in cui si trovano

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.

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:

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)

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - o Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2021
 - o Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2021

Dati estrapolati dagli annunci immobiliari attuali per immobili appartenenti agli stessi segmenti di mercato di quelli principali oggetto di stima

ESITO RICERCA DI MERCATO PER APPARTAMENTI IN MILANO - VIA DEGLI UMILIATI						
	ubicazione	livello di piano	prezzo proposto	superficie mq	prezzo medio unitario di mercato €/mq	STATO MANUTENT
1	VIA DEGLI UMILIATI 34/A	2	€ 175.500,00	97,00	€ 1.809,28	D
2	VIA DEGLI UMILIATI 34/A	3	€ 70.000,00	50,00	€ 1.400,00	D/S
3	VIA DEGLI UMILIATI	3	€ 75.000,00	58,00	€ 1.293,10	D/S
4	VIA DEGLI UMILIATI 21	2	€ 80.000,00	65,00	€ 1.230,77	D/S
5	VIA DEGLI UMILIATI 17	1	€ 115.000,00	62,00	€ 1.854,84	D/S
6	VIA DEGLI UMILIATI 40		€ 113.000,00	67,00	€ 1.686,57	D
7	VIA DEGLI UMILIATI		€ 150.000,00	84,00	€ 1.785,71	S
8	VIA DEGLI UMILIATI 22	2	€ 179.000,00	100,00	€ 1.790,00	D
9	VIA DEGLI UMILIATI 24		€ 119.000,00	65,00	€ 1.830,77	D
10	VIA DEGLI UMILIATI 1		€ 115.000,00	70,00	€ 1.642,86	D
			€ 1.191.500,00	€ 718,00	€ 1.659,47	

Bollettini RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2021

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferia/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Codice zona: D15

Microzona: 37

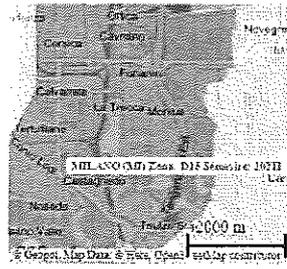
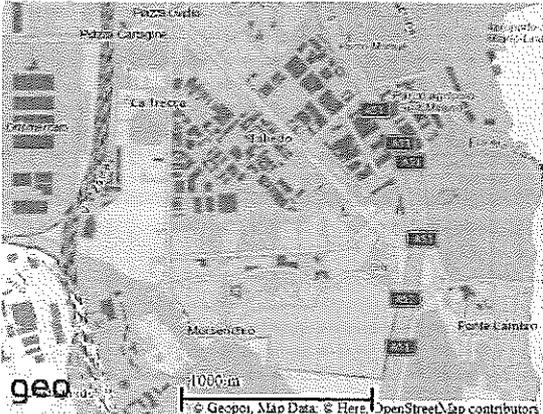
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	8,2	12	L
Abitazioni civili	Normale	1800	2550	L	6	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2100	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1700	L	3,4	5	L
Box	Normale	1250	2000	L	5	8	L

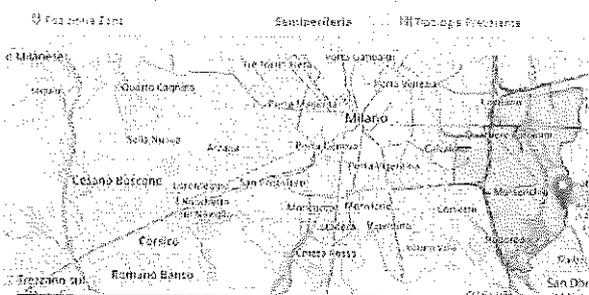
[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Milano (MI)
Via Degli Umiliati, 34, 20138 Milano MI, Italia

ZONA FORLANINI, MECENATE, ORTO MERCATO, SANTA GIULIA



Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2.649	Euro 3.145	Euro 3.640

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2.362	Euro 2.807	Euro 3.252

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.313	Euro 1.416	Euro 1.520

Considerando tutti gli elementi sopra descritti, le condizioni manutentive dell'immobile e la situazione impiantistica rilevata si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale lorda)** pari a circa **1.450,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con cantina – P1 - PSI	29,97	1.450,00	€ 43.456,50	€ 43.456,50
Loft 1			€ 43.456,50	€ 43.456,50

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.456,50
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:	-€ 2.172,82
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 1.106,65
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 39.677,03

NB

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

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
Libero: (piena proprietà 1/1)	€ 39.677,03
arrotondato:	€ 40.000,00
**Occupato: (riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 32.000,00
arrotondato:	€ 32.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Si ritiene che un congruo canone di locazione per l'unità oggetto di stima dovrebbe essere definito in € 4.800,00 annui.

L'importo pattuito da contratto di locazione allegato definisce il corrispettivo annuo in € 1.800,00

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

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

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiamano di seguito le criticità rilevate

- Stato manutentivo mediocre
- Assenza impianto di riscaldamento
- Presenti vari ammaloramenti dello stato del fabbricato riscontrati durante i sopralluoghi per l'elaborazione del CIS (certificato di idoneità statica – in fase di elaborazione)

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: 04/11/2021

Data valutazione: 07/02/2022

Data relazione: 07/02/2022

Ubicazione immobile: Milano – Via Degli Umiliati 34/A

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, 07/02/2022

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti

PROFESSORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
NICOLETTI
ELISABETTA CAROLINA
architetto
12781


ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

- allegato_1_atto provenienza
- allegato_2A_comunicazioni amministratore
- allegato_2B_comunicazioni amministratore 2
- allegato_2C_Regolamento Umiliati 34 A
- allegato_2D_cis_UMILIATI 34A_LETTERA RIEPILOGATIVA
- allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
- allegato_3B_esito agenzia entrate -locazioni
- allegato_3C_locazioni
- allegato_3D_contratto di locazione registrato firmato dalle parti
- allegato_3E_Sentenza sfratto esecutiva
- allegato_4A_verifica urbanistica_AGIBILITA_68_19760323_34A
- allegato_4B_verifica edilizia_condono
- allegato_A1_note ipocatastali estratte
- allegato_A2_estinzione pignoramento del 2015
- allegato_B_documenti catastali
- allegato_C_rilievo fotografico