



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

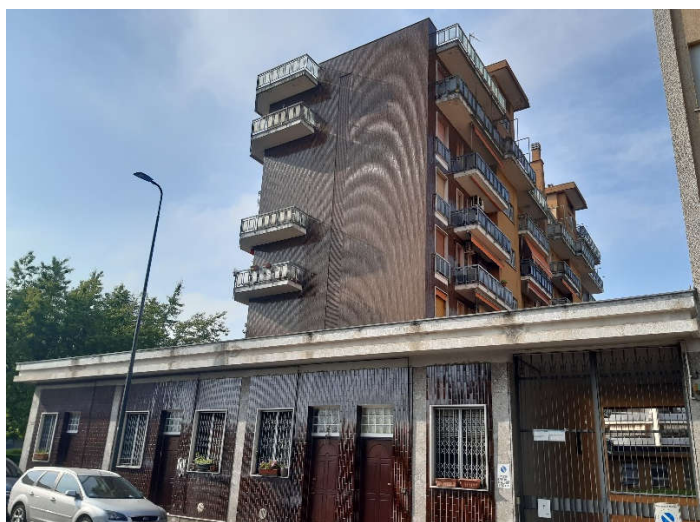
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 1017/2019

Giudice dell'esecuzione
Ill.ma DOTT.ssa FLAVIANA BONIOLO

Procedura promossa da

PRISMA SPV S.R.L.
per essa **DOVALUE SPA**
Debitori

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Milano – Via Fortezza 2



Custode giudiziario
Avv. ALEX ALESSI

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 DEI BENI:	6
3. STATO OCCUPATIVO:.....	9
4. PROVENIENZA:	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	11
6. CONDOMINIO:	13
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....	13
8. CONSISTENZA	16
9. STIMA.....	17
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	20
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	20
CRITICITA' DA SEGNALARE	20
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:.....	21
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	21



INDICE SINTETICOLotto **001**

Corpo:	A	Appartamento con cantina Via Fortezza 2 - Milano
Livello		Piano T/S1
Categoria:		Abitazione economica [A/3]
Dati Catastali:		foglio 83 , particella 82 subalterno 704
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo:		libero
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità urbanistica:		verificata - conforme
conformità edilizia:		verificata - conforme
conformità catastale:		verificata - conforme
superficie comm. lorda:	mq	58,46
valore di mercato stimato	€	116.920,00
valore di mercato per quota	€	116.920,00
Prezzo da libero:	€	108.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	86.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		



Beni immobili siti in Milano

Via Fortezza 2

LOTTO N° 001

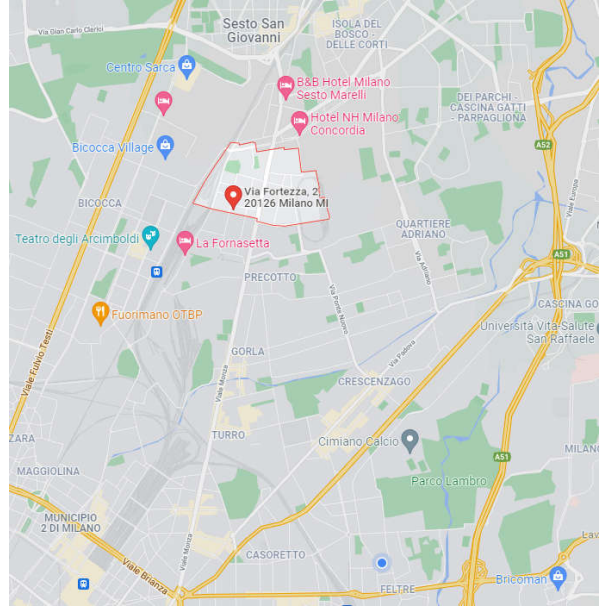
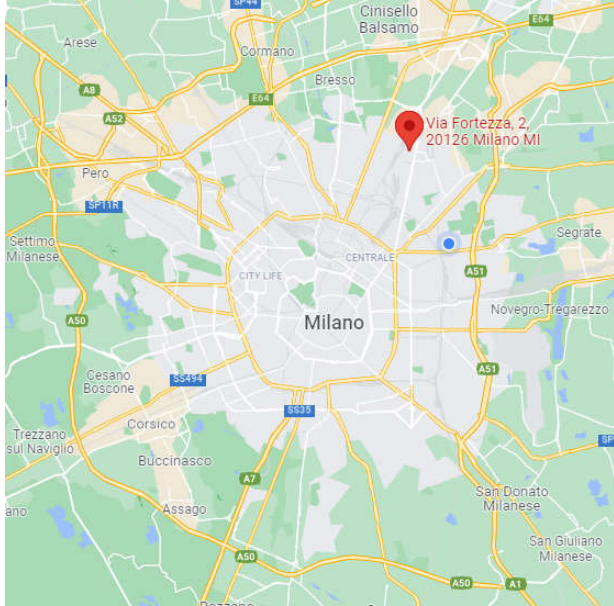
CORPO A

Appartamento al PT/PS1

foglio 83

mappale 82

sub 704



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:**CORPO A****Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Fortezza n. 2, abitazione economica [A/3] posta al PT, avente accesso diretto da via Vipacco, composta di 1 locale con angolo cottura, disimpegno, bagno e ripostiglio in quota avente accesso da scala interna (sovrastante il disimpegno, l'angolo cottura ed il bagno) con annessa cantina al PS1 direttamente collegata da scala interna all'unità principale

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **39**
- La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **16**
- Il deposito in quota (140 cm di altezza interna netta) sviluppa una superficie lorda di circa mq **13**

la porzione destinata a soppalco non viene rappresentata nella scheda catastale del sub 704 in quanto l'altezza netta interna dello stesso non supera la quota di 150 cm.

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

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Fortezza 2, PT/PS1
- **intestatari**
 - Proprietà per 1/2
 - Proprietà per 1/2
- **dati identificativi**
Fg. n. **83**; Mapp. n **82**; Sub. **704**.
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 3; consistenza vani 2; Superficie catastale totale: /; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 227,24;
- **dati derivanti da**
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/02/2007 protocollo n. MI0102410 in atti dal 08/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10067.1/2007)
 - VARIAZIONE del 08/02/2006 protocollo n. MI0077915 in atti dal 08/02/2006 DIVISIONE E CAMBIO D'USO (n. 7469.1/2006)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze da nord in senso orario:**Appartamento:**

a.u.i., cortile comune e a.u.i., via Vipacco, via Fortezza

Cantina

a.u.i., a.u.i., via Vipacco, corridoio comune

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

Fg. n. **83**; Mapp. n **82**; Sub. **2**. [C/1]

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

Nell'atto di pignoramento viene indicata erroneamente la categoria catastale A/8 anziché A/3



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

- **Descrizione del bene riportata in atto:**
nell'atto di provenienza viene descritta la superficie catastale pari a mq 54 di fatto non riportata nei documenti catastali
- **Descrizione dei confini riportata in atto:**
nella descrizione dei confini riportata in atto viene omessa la coerenza col cortile comune ad est

Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

€ 110.000,00

2. DESCRIZIONE DEI BENI:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

In Comune di Milano – Quartiere Villa San GIOvanni

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

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 400 mt stazione ferroviaria Milano-Greco-Pirelli - a circa 150 mt fermata MM1 Villa San Giovanni – linee autobus nn 51-81-87-NM1- linea tram n 7

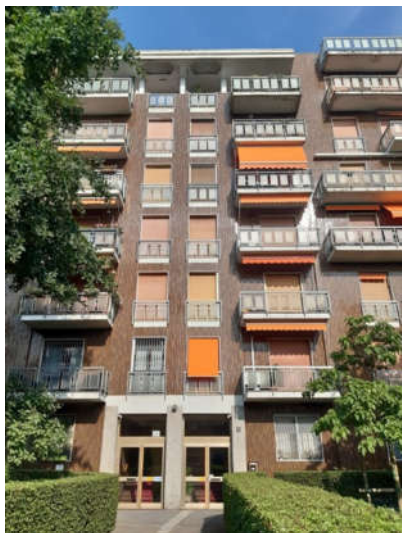
Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 km svincolo tangenziale est A51- Gobba

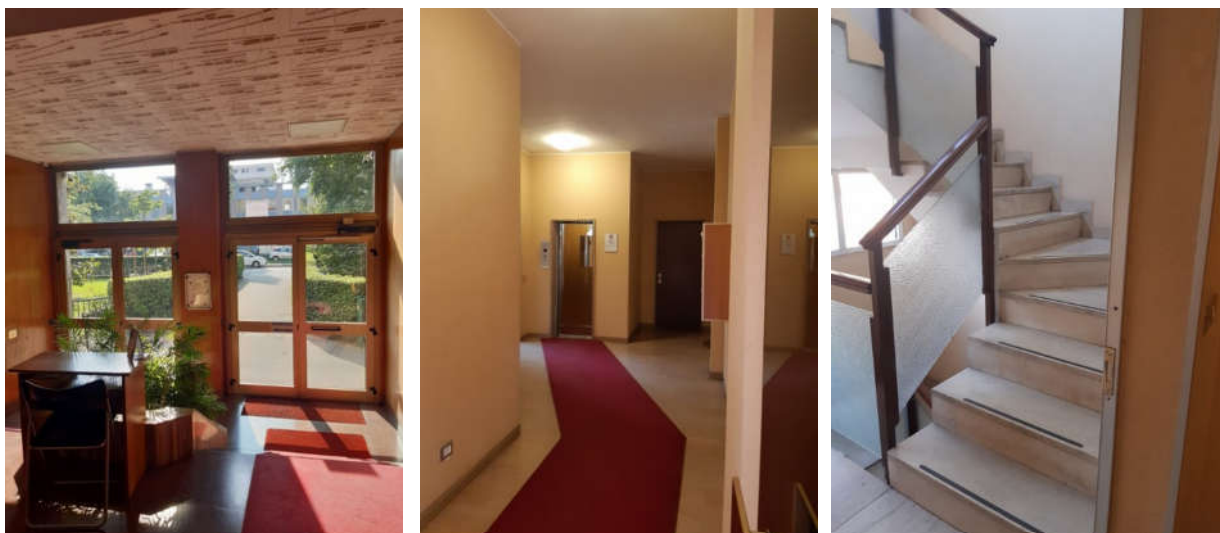
Caratteristiche descrittive esterne

Edificio interamente a destinazione residenziale di 8 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato alle cantine ed ai box

Fabbricato risalente agli anni 70 del secolo scorso, accatastato nel **1970**

- **struttura:** c.a.;
- **copertura:** piana – lastrici solari
- **facciate:** klinker
- **accesso:** portoncino in alluminio e doppio vetro;
- **scala interna:** gradini e pianerottoli marmo
- **ascensore:** presente
- **portineria:** presente mezza giornata da lunedì a sabato
- **accesso ai disabili:** non presente

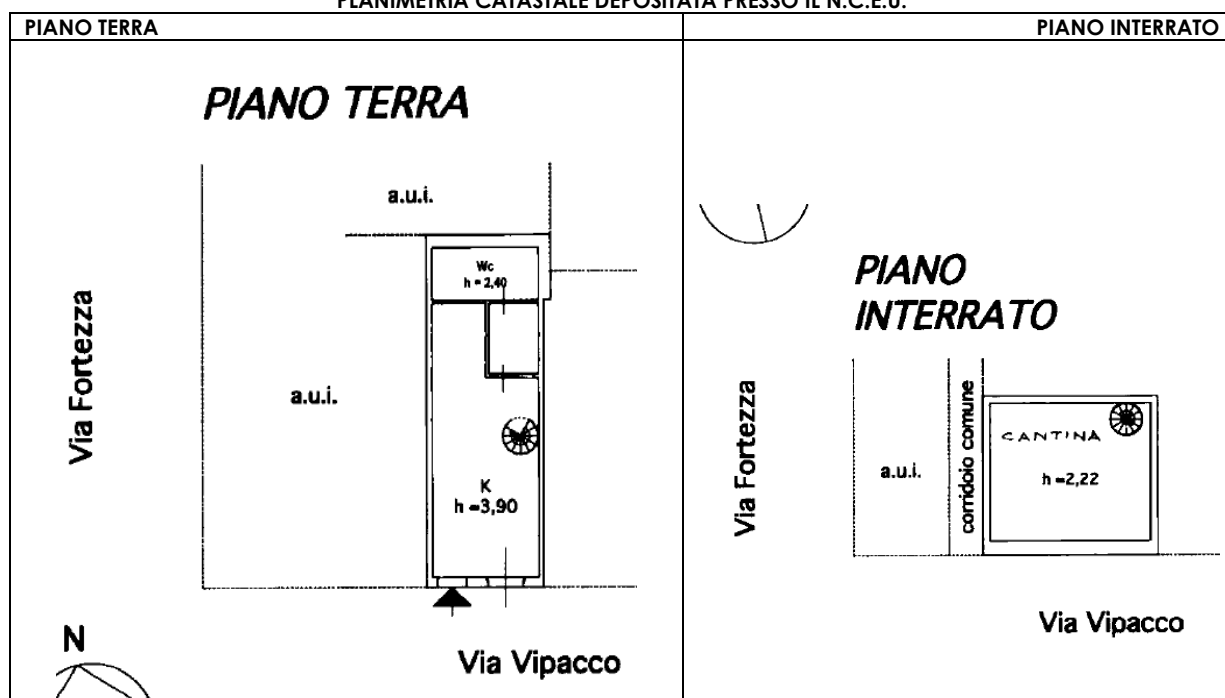




Caratteristiche descrittive interne

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.



Corpo A

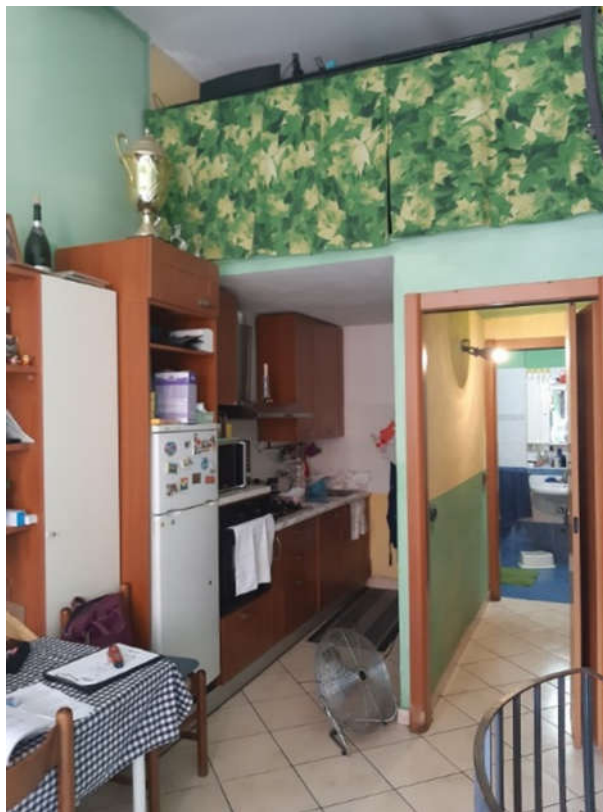
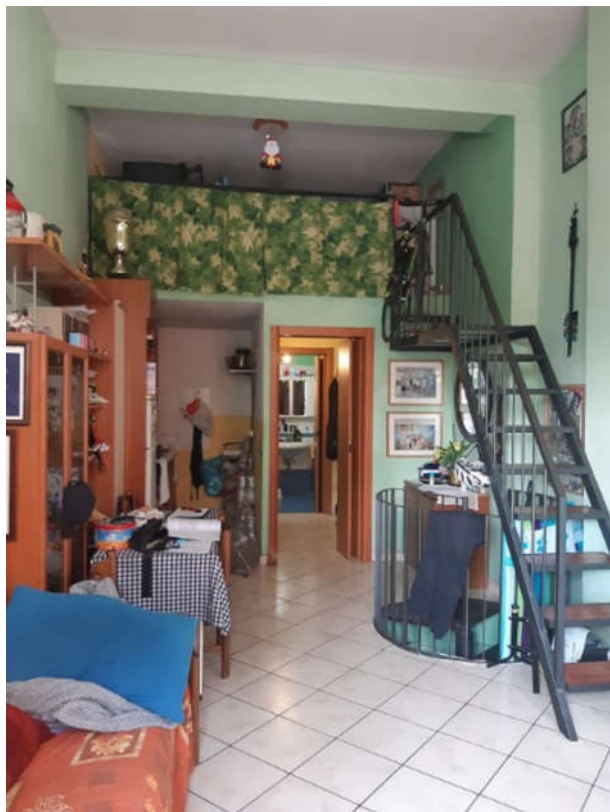
Appartamento

- **esposizione:** monoesposto verso sud
- **altezza dei locali:** fino a m. 3,90 circa;
- **condizioni generali dell'appartamento:** sufficienti con alcune pozioni mediocri per la presenza di umidità e ponti termici, con alcune opere di finitura interne da ripristinare
- **porta d'accesso:** a battente in legno blindata
- **porte interne:** a libro in legno
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** ceramica monocottura
- **infissi esterni:** in alluminio doppio vetro zigrinato
- **Sistemi di oscuramento:** /
- **inferriate:** presenti
- **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:** termosifoni in alluminio
- **Valvole termostatiche:** presenti
- **acqua calda sanitaria:** centralizzato
- **impianto di condizionamento:** /

Cantina:

- **altezza del vano:** m. 2,15 circa;
- **porta d'accesso:** collegata da sala interna al vano principale
- **pavimento:** ceramica monocottura
- **pareti e plafone:** intonacati.
- **imp. termico:** centralizzato
- **Presenza di finestre:** /

NOTA: nel vano cantina insistono tubature degli impianti condominiali





Certificazioni energetiche

Allegato 4
 Codice identificativo APE 1514601893821
 Registrato il 14/05/2021
 Valido fino a 14/05/2031

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuto

Certificato di prevenzione incendi CIP

Allegato 5

Certificato di Agibilità/abitabilità

Non presente

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 23/07/2021, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **occupato dagli esecutati**.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è quindi da ritenersi libera, nella diponibilità della procedura



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 26/06/2007 al 26/07/2019**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

- 3) **Immobile in comune di MILANO – VIA FORTEZZA 2**
Foglio 83
Mappale 82
Subalterno 704

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

Esistenza di contratti di locazione

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

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 04/08/20219 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone), 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. De Giovanni Orazio in data 07/07/2006 rep. n. 237026/12005 (Lodi)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **18/07/2006** ai nn. **58503/33467**

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Forzezza 2

(foglio **83**, mappale **82**, sub **704**)

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

contro

FERRA COSTRUZIONI S.R.L. - Sede BERGAMO (BG) -Codice fiscale 03208330161

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Forzezza 2

(foglio **83**, mappale **82**, sub **704**)

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

Precedenti proprietari (nel ventennio):

FERRA COSTRUZIONI S.R.L. - Sede BERGAMO (BG) -Codice fiscale 03208330161

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. De Rosa Giuseppe in data 22/09/2005 rep. n. 16658/11558 (Milano)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **30/09/2005** ai nn. **73562/42404**

a favore di

FERRA COSTRUZIONI S.R.L. - Sede BERGAMO (BG) -Codice fiscale 03208330161

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Forzezza 2

(foglio **83**, mappale **82**, sub **2 – attuale 704**)

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

contro



SOCIETA' IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO SNC DI CERA RINALDO & C - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 03181640156
Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Fortezza 2
(foglio **83**, mappale **82**, sub **2** – **attuale 704**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

SOCIETA' IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO SNC DI CERA RINALDO & C - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 03181640156
con atto notarile pubblico – trasformazione di società a firma del Dott. Aurelio Gavazzi in data 30/12/1999 rep. n. 236783 (Cologno Monzese)
Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **07/09/2000** ai nn. **45016/30134**

a favore di

SOCIETA' IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO SNC DI CERA RINALDO & C - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 03181640156
Relativamente a diverse unità immobiliari tra cui l'unità immobiliare in Milano - Via Fortezza 2
(foglio **83**, mappale **82**, sub **2** – **attuale 704**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

SOCIETA' IMMOBILIARE FINANZIARIA QUADRIFOGLIO S.R.L. - Sede MILANO (MI) - codice fiscale 03181640156
Relativamente a diverse unità immobiliari tra cui l'unità immobiliare in Milano - Via Fortezza 2
(foglio **83**, mappale **82**, sub **2** – **attuale 704**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

SOCIETA' IMMOBILIARE FINANZIARIA QUADRIFOGLIO S.R.L. - Sede MILANO (MI) - codice fiscale 03181640156
Con atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Smiderle in data 06/04/1962 rep. n. 256073 (Milano)
Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **19/04/1962** ai nn. **21336/17019**

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 04/08/20219 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone), 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:

nessuna



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 **18/07/2006** ai nn. **58504/13079** derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** con atto a firma del Dott. De Giovanni Orazio in data 07/07/2006 rep. n. 237027/12006 (Lodi)

a favore di

UNICREDIT BANCA S.P.A. - Sede BOLOGNA (BO) - Codice fiscale 12931320159

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Fortezza 2

(foglio **83**, mappale **82**, sub **704**)

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

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Fortezza 2

(foglio **83**, mappale **82**, sub **704**)

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

Capitale **€ 193.992,00**

Tasso interesse annuo **4.85%**

Totale **€ 581.976,00**

Durata **30 anni**

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche legali:

nessuna

Pignoramenti:

➤ Pignoramento

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **26/07/2019** nn. **59370/40374**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano del 23/06/2019 rep. n. 16507

a favore di

UNICREDIT S.P.A. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 00348170101

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Fortezza 2

(foglio **83**, mappale **82**, sub **704**)

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

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Fortezza 2

(foglio **83**, mappale **82**, sub **704**)

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

Nota alla sezione 'D'

IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 169.872,11 OLTRE INTERESSI E SPESE.

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

nessuna



6. CONDOMINIO:

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio AMMINISTRAZIONE STABILI "STUDIO PADERNI" – via Moretto da Brescia 27 – Milano - robertomario.paderni@gmail.com, , che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,85

Millesimi di riscaldamento: /

Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

ultimo consuntivo euro 1.729,07

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

euro 3.487,71

debito totale maturato dall'esecutato

4.426,02

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

azione di recupero morosità' nei confronti di 1 Condomino

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

riscaldamento, acqua calda sanitaria, antenna TV

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: azionamento - prescrizioni – vincoli**

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

Riquadro 2

Municipio 2

Nucleo di Identità Locale 16

VIALE MONZA



SCHEDA URBANISTICAFoglio **83**Particella NCEU **82**

TUC - Tessuto urbano consolidato

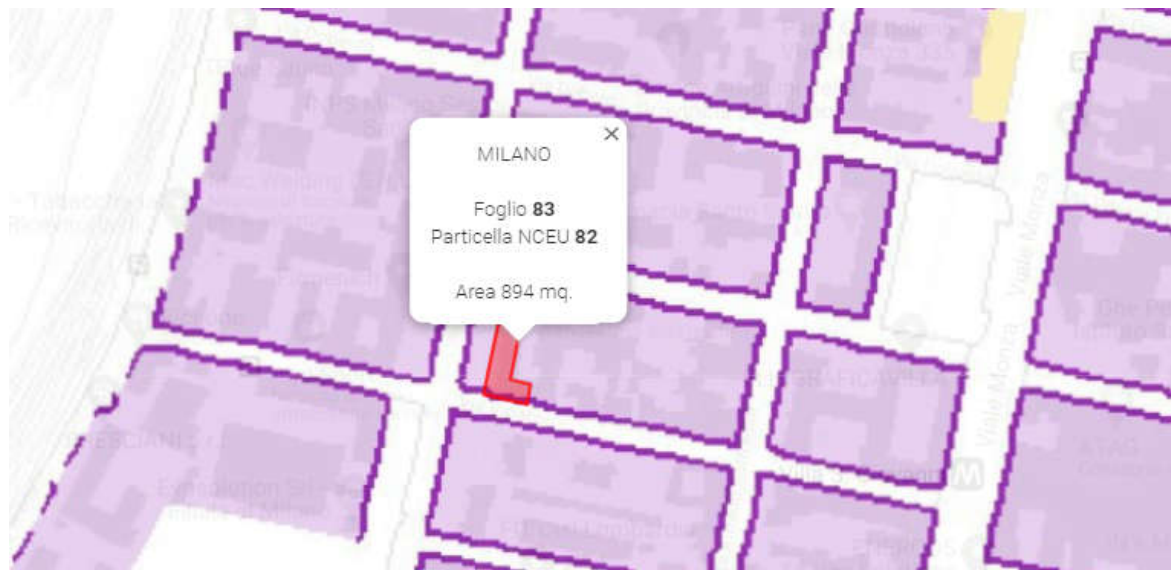
Perimetro TUC

Tessuto urbano di recente
formazione

Tessuti di rinnovamento urbano

ARU

Ambiti 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 **non preesisteva alla data del 1° settembre 1967**

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano dall'ente preposto ha messo a disposizione il fascicolo del fabbricato in data 23/04/2021 ed inviato ulteriore integrazione telematica in data 07/10/2021

In data 23/12/2020 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 a quanto rappresentato in atti in data antecedente al 1° settembre 1967

La denuncia catastale del fabbricato avveniva in data **12/09/1970** con scheda n **0617586**

Si riportano di seguito gli esiti della disamina del fascicolo edilizio

- licenza per opere edilizie n atti 003350 del 30/08/1968
- licenza per opere edilizie n atti 5172 del 17/04/1970
- licenza per opere edilizie n atti 17022/5172-1970 del 26/06/1970
- DIA N PG 993672/2005 del 11/10/2005

Per modiche interne ed esterne /cambio d'uso da negozio ad abitazione

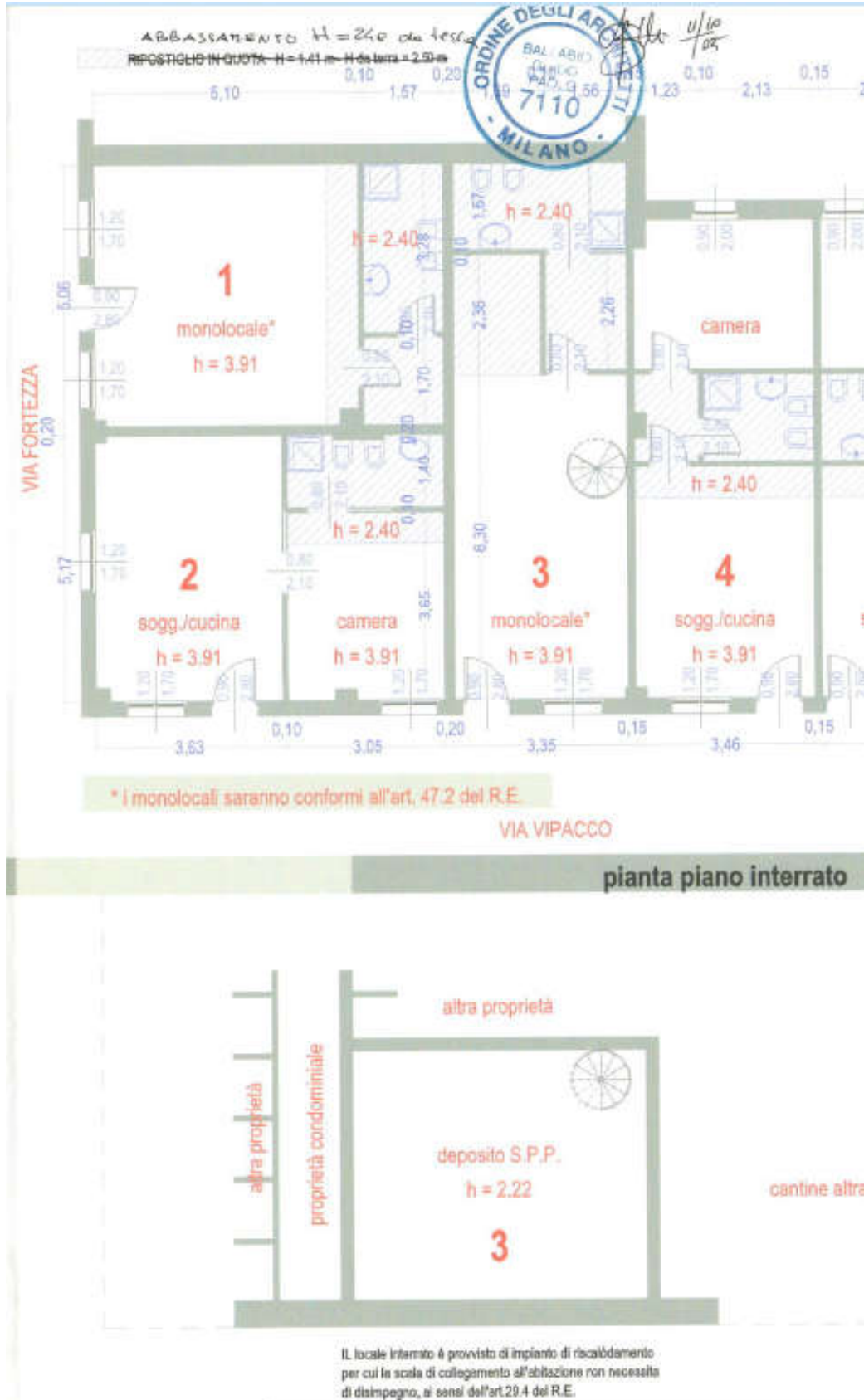
Si precisa nei fascicoli edilizi messi a disposizione dalla P.A. non è stato rinvenuto il certificato di agibilità sia afferente al fabbricato che al cambio d'uso.



Rispetto all'incompletezza degli atti l'ufficio visure del Comune di Milano riferisce quanto segue -cfr allegati 7:

Istanza di accesso agli atti P.G. 5686-2021 – VIA FORTEZZA N. 2

In riferimento all'istanza in oggetto, a seguito delle verifiche effettuate, si comunica che in base ai dati indicati nella predetta istanza, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia oltre a quanto già visionato



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 - conforme

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - conforme

8. CONSISTENZA

Critero 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 ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Appartamento – PT	38,66	1,00	38,66
A	Depos in quota h 140 cm – PT	13,25	0,25	3,31
A	Cantina – PS1	32,98	0,50	16,49
totale		84,89		58,46

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.

Criterion 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)

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.

Fonti di informazioni

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



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/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Codice di zona: D35

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2750	4200
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2700
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2650
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1700
Box	NORMALE	1200	1700



Milano (MI)
Via Fortezza, 2, 20126 Milano MI, Italia

ZONA MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Posizione Zona Semiperiferia Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statistiche

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2.614,28	Euro 3.107,33	Euro 3.600,38

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2.247,50	Euro 2.673,75	Euro 3.100,00

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.893,77	Euro 2.044,55	Euro 2.195,33

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

1.900,00 €/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	58,46	2.000,00	€ 116.920,00	€ 116.920,00
Lotto 1			€ 116.920,00	€ 116.920,00



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 116.920,00
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:	-€ 5.846,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede NB si raccomanda di richiedere conferma all'amministrazione dell'importo esposto	-€ 3.487,71
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 107.586,29

NB

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

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
Libero: <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 107.586,29
arrotondato:	€ 108.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 86.400,00
arrotondato:	€ 86.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta o 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: 23/07/2021

Data valutazione: 01/11/2021

Data relazione: 01/11/2021

Ubicazione immobile: Milano, via Fortezza 2 – 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, 01/11/2021

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti

Stampa circolare dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Condizionatori e Conservatori della Provincia di Milano. Al centro: NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA, architetto 12781. Sotto la stampa è presente la firma manoscritta di Elisabetta Nicoletti.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

- allegato_1_atto provenienza_DE GIOVANNI ORAZIO
- allegato_2_comunicazione amministratore
- allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
- allegato_3B_esito indagine locazioni AGENZIA ENTRATE
- allegato_4_APE_1514601893821
- allegato_5_Prevenzione Incendi
- allegato_6_regolamento di condominio
- allegato_7A_verifica urbanistico -edilizia
- allegato_7B_Fascicolo_Digitale-Via_Fortezza,2-PG_5686-2021-Modifiche_2004-2014
- allegato_7C_VIA_FORTEZZA_N.2_-_P.G.5686-2021_timbrato
- allegato_A_note ipocatastali estratte
- allegato_B_documenti catastali
- allegato_C_rilievo fotografico

