



Tribunale di Milano

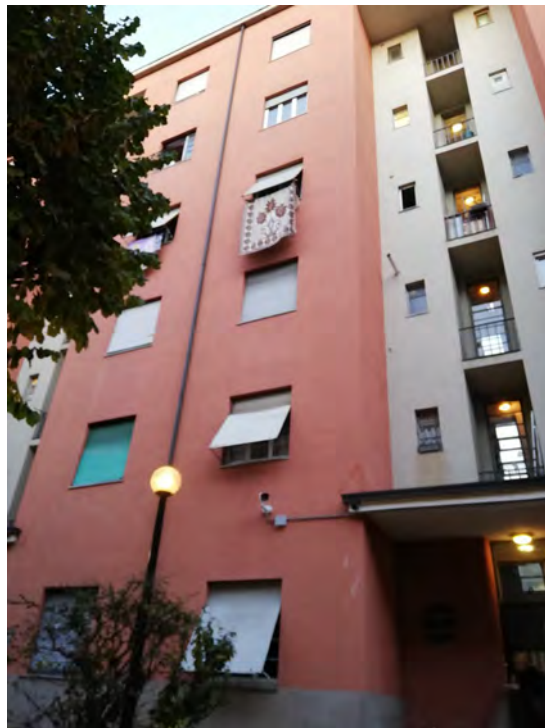
Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 665/2023

GIUDICE: Dr. Silvia Vaghi
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Cristina Reina

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1 - unità immobiliare in Milano - viale Molise 5



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**
Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582
Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano
e-mail: cavallo.10477@gmail.com
PEC: cavallo.10477@oamilano.it



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
1.1. Descrizione dei beni.....	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato.....	3
1.3. Identificazione catastale.....	3
1.4. Coerenze	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.1 Inquadramento territoriale.....	4
2.2 Caratteristiche descrittive edificio.....	5
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati.....	7
2.4 Attestato di Prestazione Energetica	8
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	8
2.6 Certificazioni idoneità statica	8
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	8
3. STATO OCCUPATIVO	8
3.1 Detenzione dei beni	8
3.2 Contratti di locazione	8
4. PROVENIENZA	8
4.1 Attuali proprietari	8
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio).....	9
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell' acquirente	9
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni.....	9
5.1.2 Misure penali	10
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite	10
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	10
5.1.5 Altre limitazioni d'uso	10
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	10
5.2.2 Iscrizioni	10
5.2.3 Pignoramenti	10
6. ALTRE INFORMAZIONI	10
6.1 Informazioni condominiali.....	10
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	11
7.1 Pratiche edilizie	11
7.2 Conformità edilizia	11
7.3 Conformità catastale	11
7.4 Situazione urbanistica	12
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA	12
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	12
8.2 Calcolo della superficie commerciale.....	13
9. STIMA DEI BENI	13
9.1 Criterio di stima.....	13
9.2 Fonti di informazione.....	14
9.3 Calcolo del valore di mercato	15
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria	16
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	16
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	16
12. ALLEGATI	17



INDICE SINTETICO

Lotto 1 _____ appartamento e cantina

Appartamento e cantina

Indirizzo e piano: _____ Milano, viale Molise 5, scala D, P 3° - S1
 Categoria: _____ A/4 abitazioni di tipo popolare
 Tipologia: _____ appartamento 2 locali e cantina
 Dati Catastali: _____ foglio 483, particella 7, subalterno 44
 Diritto e quota: _____ usufrutto 1/1
 Comproprietari: _____ si
 Stato di possesso: _____ occupato senza titolo
 Creditori iscritti: _____ no
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ no
 Conformità catastale: _____ no
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: _____ no
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: si. Creditore precedente: A.L.E.R. MILANO
 Superficie commerciale: _____ **45,00 m²**

Valore vendita giudiziaria lotto libero: _____ **€ 8.500,00 (usufrutto 1/1)**



Immobile in Milano

Viale Molise 5

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Dr. Elena Barbi, notaio in Milano, in data 17/07/2023.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Milano, viale Molise 5, scala D, appartamento (int. 43) al piano 3° composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone, oltre vano cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di usufrutto dell'immobile di:

- **AGNANI Antonia** nata a MILANO (MI) il 14/10/1938 - CF. FGNNTN38R54F205

Usufrutto 1000/1000

Eventuali comproprietari: SI

- **MONELLA Maria** nata a NAPOLI (NA) il 13/07/1998 - CF. MNIMRA98L13F839Y

Nuda proprietà 1/1

1.3. Identificazione catastale

Appartamento e cantina

- **Dati identificativi:** foglio 483, particella 7, subalterno 44
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo popolare A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 44,00 mq, superficie catastale totale escluso aree scoperte 43,00 mq, rendita € 289,22
- **Indirizzo e piano:** Milano, viale Molise 5, P 3° - S1
- **Intestati:**
 - **MONELLA Maria** nata a NAPOLI (NA) il 13/07/1998 - CF. MNIMRA98L13F839Y
Nuda proprietà 1/1
 - **AGNANI Antonia** nata a MILANO (MI) il 14/10/1938 - CF. FGNNTN38R54F205
Usufrutto 1000/1000
- **Situazione dell'unità immobiliare:**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - TESTAMENTO OLOGRAFO del 14/07/1999 in atti dal 29/03/2000 PASSAGGIO INTERMEDIO N. 2 - TESTAMENTO (n. 3203.T02/2000)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - Impianto meccanografico del 18/04/1989
- **Situazione degli intestati:**
 - 07/07/2022
 - **MONELLA Maria** nata a NAPOLI (NA) il 13/07/1998
Nuda proprietà 1/1
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 07/07/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO - Repertorio n. 3111 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 56438.1/2022 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 21/10/2022



- 27/01/2000
 [REDACTED] - Usufrutto 1000/1000
 [REDACTED]
 Nuda proprietà 1000/1000 fino al 07/07/2022
 Atto del 27/01/2000 Pubblico ufficiale LORENZI EGIDIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 68721 - PU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 1 registrato in data 27/01/2000 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3203.1/2000 in atti dal 29/03/2000
- 04/06/1975
 [REDACTED] Proprietà 2/12 fino al 27/01/2000
 [REDACTED] Proprietà 2/12 fino al 27/01/2000
 [REDACTED] Proprietà 2/12 fino al 27/01/2000
 [REDACTED] Proprietà 3/12 fino al 27/01/2000
 [REDACTED] Proprietà 3/12 fino al 27/01/2000
 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/06/1975 - PU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 3471 registrato in data 01/01/1975 - PASSAGGIO INTERMEDIO N. 1 - SUCCESSIONE Trascrizione n. 3203.T01/2000 in atti dal 29/03/2000
- Fino al 04/06/1975
 [REDACTED]
 Proprietà 1000/1000 fino al 04/06/1975
 TESTAMENTO OLOGRAFO del 14/07/1999 in atti dal 29/03/2000
 PASSAGGIO INTERMEDIO N. 2 - TESTAMENTO (n. 3203.T02/2000)

Note: la cantina non è rappresentata nella planimetria catastale in atti del 23/12/1939

Allegato 1: visura storica

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** altra Ditta, prospetto su viale Molise, vano scala comune, prospetto su cortile comune;
- **della cantina:** area comune e cantina di terzi, corridoio comune, vano scala, area comune.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

Comune di Milano, viale Molise 5

Fascia/Zona: decentrata (quartiere Calvairete) - Municipio 4

Destinazione funzionale prevalente: residenziale

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

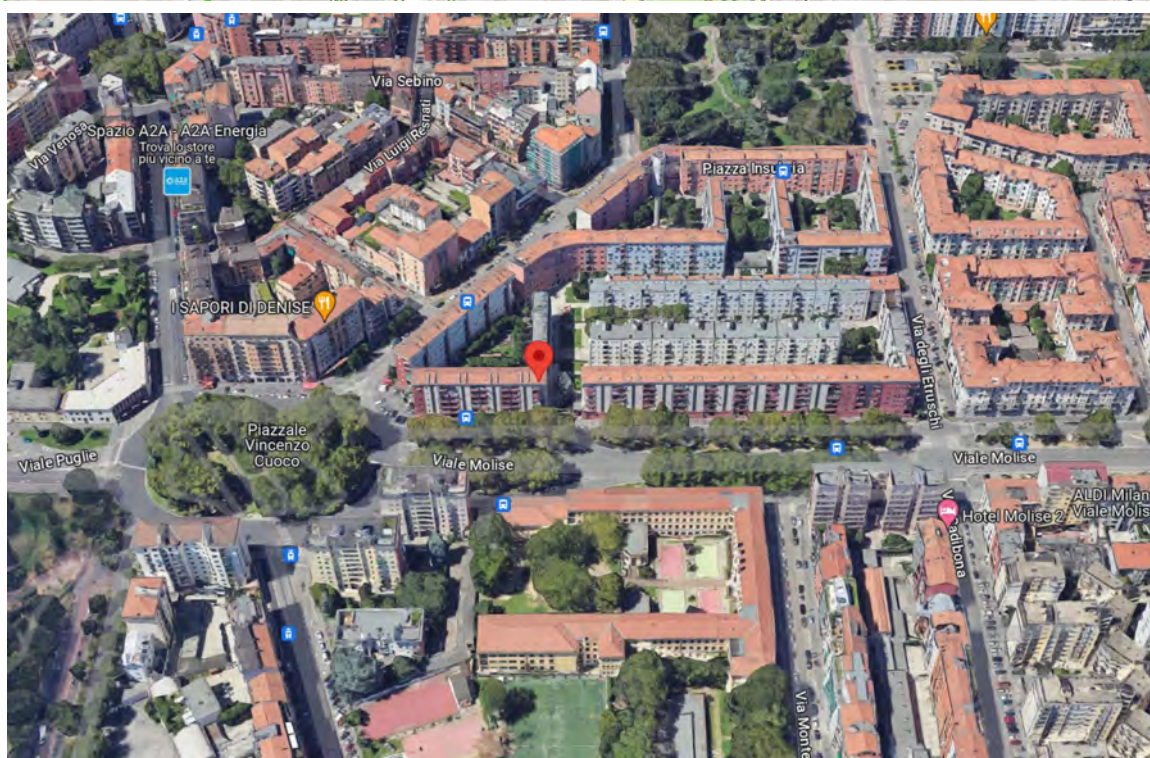
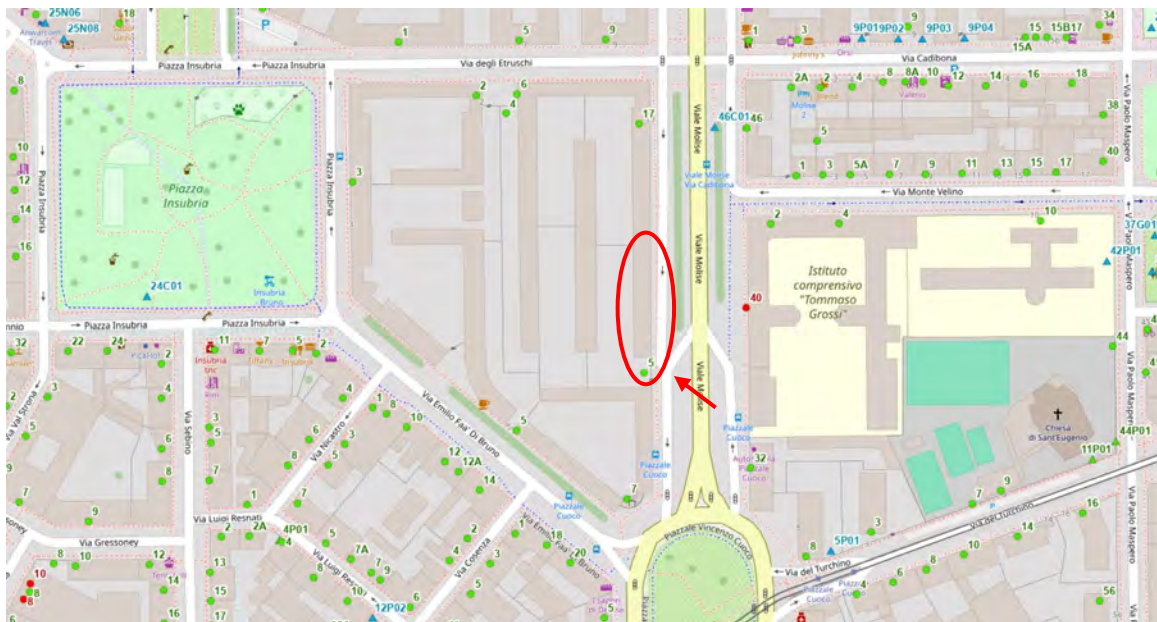
Attrazioni paesaggistiche/storiche: palazzina Liberty, mercato ortofrutticolo, mercato ittico, mercato floricolo, ex Macello.

Servizi di zona (nel raggio di 1 km): supermercati e negozi, parco pubblico Emilio Alessandrini, scuole primarie istituto Tommaso Grossi, scuole dell'infanzia e scuole superiori, mercato ortofrutticolo Milano, mercato floricolo Milano, mercato ittico Milano, caserma Vigili del Fuoco, Cirque du Soleil.

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- tram: linea 16 - fermata piazzale Cuoco - distanza 200 m;
- autobus: linea 90 e 93 - fermata Molise/piazzale Cuoco - distanza 50 m;
- linea 84 - fermata piazzale Cuoco - distanza 200 m;
- strade: circonvallazione esterna - viale Molise - distanza 0 m.





Inquadramento territoriale - vista dell'area e individuazione fabbricato e accesso

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura risale agli anni 40' ed è stato edificato dall'Istituto Fascista Autonomo per le case popolari, si trova a Milano con ingresso pedonale e carrabile da viale Molise 5, è costituito da un edificio in linea di sei piani fuori terra, oltre a un piano interrato e un piano sottotetto.

Il piano interrato è occupato dalle cantine e locali tecnici.

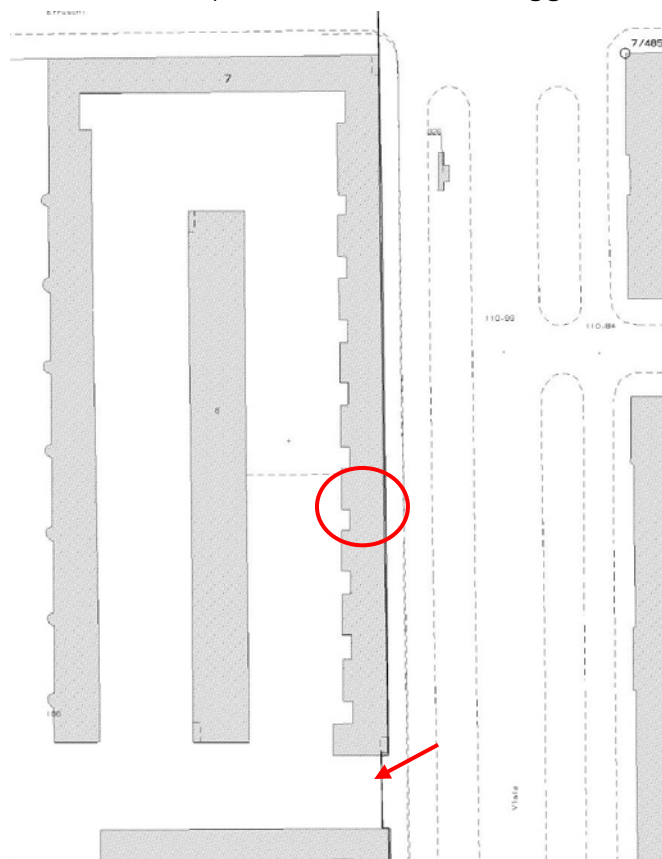
Il complesso immobiliare è costituito da diversi corpi di fabbrica in linea della stessa altezza (sei piani fuori terra), con una portineria comune e ampi cortili interni con aree verdi.

La posizione del fabbricato è periferica, ma è buona l'accessibilità del quartiere con i mezzi di trasporto pubblici ed è facilmente raggiungibile in auto dalle vicine autostrade e tangenziali.

Lo stato manutentivo delle parti esterne e interne del fabbricato (cortile, accessi comuni e scala), è discreto.



Struttura mista (in muratura portante e c.a.), solai in latero-cemento, prospetti parzialmente rivestiti con mattoncini a vista e campiture intonacate e tinteggiate.



Estratto planimetria catastale: individuazione immobile scala D e accesso da viale Molise 5

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

Descrizione dettagliata:

<u>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</u>	<u>stato conservativo</u>
Pavimentazione esterna: cemento	Scadente
Portone ingresso: ferro verniciato e vetro	Normale
Scala interna: pedate e alzate in marmo, pianerottoli marmette graniglia, corrimano ferro verniciato	Normale
Manto copertura: a falde, laterizio (condizioni manutenzione non visibili)	---
<u>impianti:</u>	<u>stato conservativo</u>
Elettrico: si	Normale
Termico: centralizzato	Normale
Idrico: si	Normale
Citofonico: si	Normale
Ascensore: no	---
Rete fognaria: si	Normale

strutture: stato conservativo



Solai interpiano: latero-cemento	Normale
Strutture verticali: muratura portante	Normale
Copertura: non visibile	Normale

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata:

appartamento e cantina

stato
conservativo

Piano 3° - S1

Esposizione: doppia Est/Ovest

Piano 3° - h. 330		
Soggiorno	Pavimentazione: piastrelle in grés	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Scadente
	Serramenti esterni: legno smaltato senza vetrocamera, tapparella legno	Scadente
	Porte interne: legno - porta ingresso legno	Scadente
	Impianti: elettrico, riscaldamento centralizzato	Normale
Cottura	Pavimentazione: piastrelle in grés	Normale
	Rivestimenti interni: piastrelle e tinteggiatura semplice (muffe diffuse)	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice (muffe diffuse)	Scadente
	Serramenti esterni: ferro smaltato senza vetrocamera	Scadente
	Porte interne: scorrevole esterna legno	Scadente
	Impianti: elettrico, idrico	Normale
Camera	Pavimentazione: piastrelle in grés	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice (muffe diffuse)	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice (muffe diffuse)	Scadente
	Serramenti esterni: alluminio con vetrocamera, tapparella plastica	Normale
	Porte interne: legno smaltato	Normale
	Impianti: elettrico, riscaldamento centralizzato	Normale
Bagno	Pavimentazione: ceramica	Normale
	Rivestimenti interni: ceramica	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice (muffe diffuse)	Scadente
	Serramenti esterni: alluminio (manca il vetro)	Scadente
	Porte interne: legno	Scadente
	Impianti: elettrico, idrico/sanitario	Scadente
	Sanitari: wc, lavabo, vasca piccola 1/2	Scadente
Balcone	Pavimentazione: piastrelle in grés	Normale
	Parapetto: in muratura	Normale



Piano S1		
*Cantina	Pavimentazione: ---	---
	Rivestimenti interni: ---	---
	Soffitti: ---	---
	Porta: ---	---

*Cantina: non è stato possibile accedere al locale, con riserva di produzione e integrazione.

Allegato 2: planimetrie catastali

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Attestato di certificazione energetica: NO

2.5 Certificazioni conformità impianti

Impianti non a norma.

2.6 Certificazioni idoneità statica

Non disponibile

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità: NO

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Il sopralluogo è stato effettuato in data 06/11/2023 alla presenza dell'incaricata dal custode giudiziario, Avv. Greta Gardoni.

L'immobile è occupato da una famiglia di nove persone (con minori) con un contratto di locazione scaduto e non prorogato al 14/06/2019.

3.2 Contratti di locazione

In Anagrafe Tributaria risulta registrato un contratto di locazione scaduto e non prorogato.

Contratto di locazione intestato a **INGARELLI Sergio** nato a MILANO (MI) il 27/08/1970 CF. **NCNRG71M272101** in qualità di dante causa.

Il contratto ha i seguenti estremi: ufficio di Milano 4, data di registrazione 20/06/2011, serie 3, numero 4546, scaduto e non prorogato al 14/06/2019,

controparte **LHAGRY Abdel Manam** CF. **LHG81M55L073360**.

Per i soggetti **FAGNANI Antonia** nata a MILANO (MI) il 14/10/1938 CF. **FGNNTN38R54E305**, **MONTELLA Mario** nato a NAPOLI (NA) il 13/07/1998 CF. **MNTMRA98L13F839V**, non risultano contratti di locazione o comodato in qualità di danti causa inerenti l'immobile pignorato.

Allegato 3: ricerca locazioni AE

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- **MONTELLA Mario** nato a NAPOLI (NA) il 13/07/1998 - CF. **MNTMRA98L13F839V**



Nuda proprietà 1/1

- **AGNANI Antonia** nata a MILANO (MI) il 14/10/1938 - CF: FGNNN38R54F205

Usufrutto 1000/1000

DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI (nuda proprietà)

07/07/2022 - atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 3111

21/10/2022 - trascritto a Milano 1 ai nn. 56438/80828

Per il diritto di: NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

A favore: **MONTELA Maria**

Contro: ZINGARELLI Sergio

F205 MILANO - Fabbricati

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 483 Particella 7 Subalterno 44

A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Consistenza 4 vani

ATTO DI COMPRAVENDITA (usufrutto)

27/01/2000 - atto notarile Dr. Egidio Lorenzi di Milano, repertorio n. 68721/6144

01/02/2000 - trascritto a Milano 1 ai nn. 3203/4711

Per il diritto di: USUFRUTTO

Per la quota di 1/1

A favore: **AGNANI Antonia**

Contro: BEDINI Silma, ANICI Maria Grazia, ANICI Pergiovanni, ANICI Maria Luana, BEDINI Manuela

F205 MILANO - Fabbricati

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 483 Particella 7 Subalterno 44

A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Consistenza 4 vani - viale Molise 5 - scala D, piano 3 - S1

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Al ventennio il diritto di usufrutto sull'immobile oggetto di stima, risultava essere della signora **AGNANI Antonia**, in forza di atto di acquisto in data 27/01/2000 a rogito notaio Dr. Egidio Lorenzi di Milano, repertorio n. 68721/6144, trascritto a Milano 1 il 1/02/2000 ai nn. 3203/4711.

Allegato 4: atto provenienza 2000

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

DOMANDA GIUDIZIALE

04/12/2010 - atto giudiziario Tribunale di Roma, esecuzione in forma specifica, repertorio n. 18143/2010

23/12/2010 - trascritto a Milano 1 ai nn. 76647/49659

Per il diritto di: NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

A favore: **STARMAI SRL - ROMA (RM)**

Contro: ZINGARELLI Sergio

Per il diritto di: USUFRUTTO

Per la quota di 1/1



In favore: STARMAT SRL - ROMA (RM)

Contro: FAGNANI Antonia

F205 MILANO - Fabbricati

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 483 Particella 7 Subalterno 44

A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Consistenza 4 vani - viale Molise 5 - scala D, int. 43 - p 3S1

Ulteriori informazioni: voglia l'ill.mo Tribunale accertare e dichiarare l'inadempimento dei convenuti all'obbligo di stipulare il contratto di compravendita dell'immobile sito in Milano, viale Molise, 5 e per l'effetto trasferire in favore della Starmat srl, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, la piena proprietà (consolidandosi nuda proprietà e usufrutto in capo all'acquirente) del suddetto immobile ai danni dei signori Sergio Zingarelli (per la nuda proprietà) e della signora Antonia Fagnani (per l'usufrutto).

Nota: la ditta Starmat Srl - sede Roma, ha cessato l'attività ed è stata cancellata in data 11/01/2022.

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.2 Iscrizioni

Nessuna formalità trascritta

5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

Contro: FAGNANI Antonia

In favore: A.L.E.R. MILANO - Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano

Per il diritto di: USUFRUTTO Per la quota di 1/1

16/06/2023 - atto esecutivo Tribunale di Milano, repertorio n. 16945

30/06/2023 - trascritto a Milano 1 ai nn. 35227/46784

F205 - MILANO - FABBRICATI

Unità negoziale 1 - Immobile 1

Foglio 483 Particella 7 Subalterno 44

A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Consistenza 4 vani - viale Molise 5 - piano 3 - S1

Allegato 5: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Non pervenute, con riserva di integrazione.

Spese annue di gestione	€
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	€
Spese straordinarie già deliberate/quota	-



Interventi straordinari non ancora deliberati	-
Cause in corso	-
Problematiche strutturali, impiantistiche	-
Particolari vincoli/dotazioni condominiali	-
Regolamento condominio	Non disponibile
Millesimi di proprietà	/1000

Nota: la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano

Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Modifiche successive: modifiche interne non denunciate.

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 06/11/2023 risulta **non conforme** al progetto edilizio autorizzato.

Diversa distribuzione degli spazi interni a seguito della demolizione del disimpegno del bagno, situato all'ingresso dell'appartamento. E' necessario ripristinare il disimpegno nel rispetto della normativa edilizia/sanitaria vigente.

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ripristino del disimpegno, costo stimato € 3.000,00

Oblazione da versare al Comune: ---

Pratiche edilizie: ---

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 06/11/2023 risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 23/12/1939.

Diversa distribuzione degli spazi interni: il ripristino del disimpegno non comporta l'obbligo di aggiornamento catastale, poiché si ripristina la situazione autorizzata già rappresentata nella scheda del 1939.

E' invece necessario l'inserimento di un nuovo subalterno per la cantina con relativo nuovo DOCFA (la cantina non risulta nella planimetria catastale del 1939).

Aggiornamento catastale: € 500,00 oltre oneri di legge



7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TAV. R01 Fattibilità geologica e idraulica

Classi di fattibilità geologica: II - Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44)

- TAV. R02 Indicazioni Urbanistiche

Accessibilità: ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (Art. 17)

TUC - Tessuto urbano consolidato: ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21)

- TAV. R03 - Indicazioni morfologiche

TUC - Tessuto urbano consolidato - ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21) - Insiemi urbani unitari (Art. 21.6) - Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)

- TAV. R06 Vincoli di Tutela: ---

- TAV. R07 Vincoli aeroportuali I: ---

- TAV. R08 Vincoli aeroportuali II: sub-zona 1

- TAV. R09 Reticolo Idrografico: ---

- TAV. R10 Carta del consumo di suolo: componenti del suolo (LR 28-11-2014 n. 31)

Suolo urbanizzato

- RAII.01 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi: 4 - alta

Conformità urbanistica: SI

Osservazioni

Il fabbricato risulta realizzato nel 1939 in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, successivamente è stato oggetto di vendita nel 1975 e di trasferimento della sola quota del diritto di nuda proprietà nel 2022.

Il creditore procedente è ██████████.

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: 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 pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle



esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
 - terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;
 - lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;
 - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;
 - verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;
 - mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m$ 1,80, 80%;
 - mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), m 1,50 < H < 1,80, 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;
- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m ²)
Appartamento	43,00	1,00	43,00
Balcone	3,55	0,30	1,07
Cantina	4,00	0,25	1,00
Totale			45,07

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato;



- valori immobiliari (compravendite) dichiarati ultimi 24 mesi (OMI - Agenzia delle Entrate).

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (caratteristiche e livello di manutenzione in data: 06/11/2023).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023;
 - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (aprile 2022 - aprile 2023)
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 1° semestre 2023.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione gennaio 2024

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Milano, viale Molise 17	asta - bilocale, solaio, PR, 1940	47,00	€ 65.000,00
Milano, via Cosenza 3	bilocale, PS1, 1960	48,00	€ 175.000,00
Milano, via Sebino 17	monolocale, PR, 1950	30,00	€ 185.000,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato delle offerte di vendita sono compresi:

- "appartamenti d'epoca e ristrutturati": da €/m² 1.400,00 a 3.600,00

PREZZI MEDI dei listini immobiliari e delle vendite dichiarate

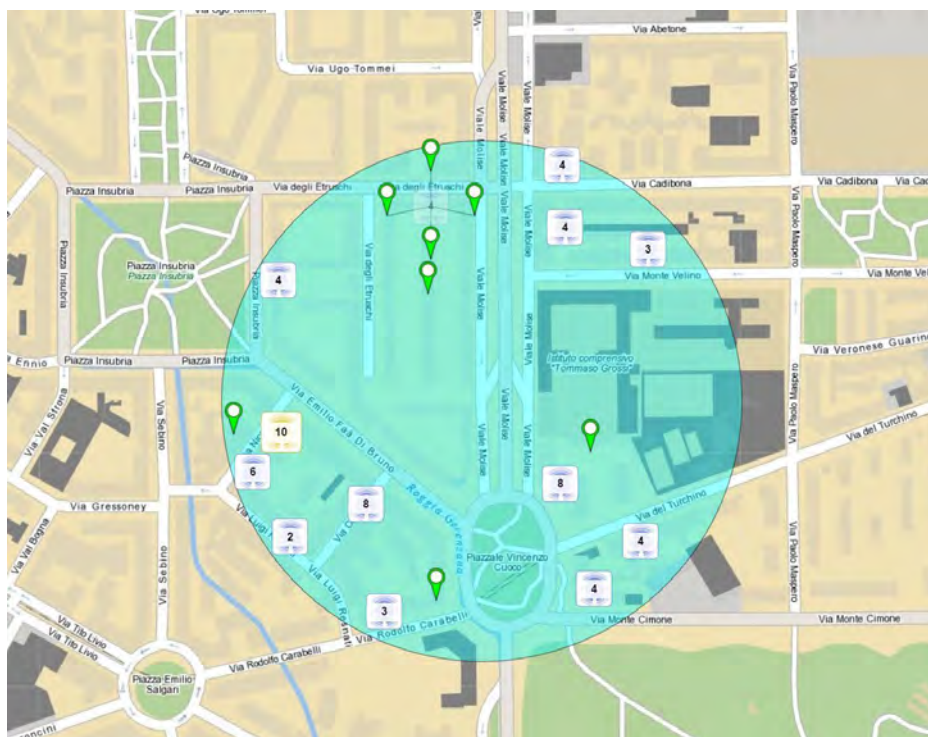
pertinenti lo specifico segmento di mercato

- Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Milano settore Est - Martini/Cuoco" - 1° semestre 2023:
 - "appartamenti vecchi o da ristrutturare" da €/m² 2.700,00 a 3.200,00
- Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2023 - Milano - Fascia/Zona: periferica/Tito Livio, Tertulliano, Longanesi - codice zona: D16 - tipologia prevalente: abitazioni civili
 - "abitazioni economiche - normale" da €/m² 2.300,00 a 3.000,00
- Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: settembre 2022 - settembre 2023)

Milano, viale Molise 5 - segmento immobiliare entro 200 m:



I risultati della ricerca hanno evidenziato nel segmento immobiliare n. 45 atti di vendita relativi a 68 immobili residenziali con pertinenze, in particolare nella categoria A/4 (appartamenti con pertinenze) solo n. 4 atti di vendita con superfici da 34 a 56 mq - Prezzo di vendita: da min €/m² 1.176 a max 4.100,00



a cura dell' Agenzia delle Entrate - vendite dichiarate: settembre 2022 - settembre 2023

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

- Tipologia dimensionale: piccola
- Destinazione: residenziale
- Grado di commerciabilità degli immobili: normale
- Localizzazione: periferica
- Accessibilità trasporti: buona
- Regime del suolo: area libera
- Livello di manutenzione: scadente

Nella destinazione d'uso attuale, nel segmento immobiliare di riferimento può essere considerato per la piena proprietà di un'immobile con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, un prezzo medio unitario di mercato pari a circa **€/mq 1.400,00**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Appartamento e cantina	A/4	45,00	€ 63.000,00

- Valore della piena proprietà € 63.000,00
- Età dell'usufruttuaria 86 anni
- Tasso di interesse legale 2,50%
- Coefficiente moltiplicatore 8
- Valore dell'usufrutto € 12.600,00



9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1	
Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 12.600,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 630,00
Spese condominiali ultimo biennio	€ ---
Spese regolarizzazione edilizia, catastale	€ 3.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 8.470,00
Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota	
libero:	€ 8.500,00
(usufrutto 1/1)	

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Non è possibile il frazionamento, dimensioni ridotte e unico accesso.

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 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 l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 06/11/2023 L'esperto nominato
 Data della valutazione: 09/01/2024 Arch. Alessandra Cavallo
 Data della relazione: 10/01/2024



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti costituite.



La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visura storica
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - ricerca locazioni AE
4. Allegato 4 - atto provenienza 2000
5. Allegato 5 - ispezioni ipotecarie
6. Allegato 6 - fotografie

