



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 166/2023

GIUDICE: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Alfonso Martucci**

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 3 - unità immobiliare in Milano - via Padova 272



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**
Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 635
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.....	6
2.4 Attestato di Prestazione Energetica.....	7
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	7
2.6 Certificazioni idoneità statica.....	7
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili	7
3. STATO OCCUPATIVO	8
3.1 Detenzione dei beni	8
3.2 Contratti di locazione.....	8
4. PROVENIENZA	9
4.1 Attuali proprietari.....	9
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio).....	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni.....	10
5.1.2 Misure penali	10
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniugesuperstite	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	11
6.1 Informazioni condominiali	11
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	11
7.1 Pratiche edilizie	11
7.2 Conformità edilizia.....	12
7.3 Conformità catastale	12
7.4 Situazione urbanistica	12
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA	13
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	13
8.2 Calcolo della superficie commerciale	14
9. STIMA DEI BENI	14
9.1 Criterio di stima	14
9.2 Fonti di informazione	14
9.3 Calcolo del valore di mercato.....	16
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 3 _____ abitazione e cantina

Abitazione e cantina

Indirizzo e piano _____ Milano, via Padova 272, piano 1 - S1
 Categoria: _____ A/3 abitazione di tipo economico
 Tipologia: _____ 3 locali, doppi servizi e cantina
 Dati Catastali _____ foglio 150, particella 326, subalterno 5
 Diritto e quota _____ proprietà 1/1
 Comproprietari: _____ no
 Stato di possesso: _____ occupato
 Creditori iscritti: _____ no
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ no
 Conformità catastale: _____ si
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: ___ no
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
 Superficie commerciale _____ **96,00 m²**

Valore vendita giudiziaria lotto libero: _____ **€ 254.000,00**

Valore vendita giudiziaria lotto occupato: _____ **€ 178.000,00**



Immobile in Milano

Via Padova 272

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione sostitutiva del 22/02/2023, redatta dal notaio Teresa Di Girolamo e depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Milano, via Padova 272, appartamento (int. 15) al piano primo composto da: tre locali e doppi servizi, oltre cantina* al piano interrato.

*La cantina di pertinenza dell'appartamento identificato al sub. 5 non è attualmente accessibile perché il corridoio comune d'accesso è completamente occupato da arredi e oggetti molto ingombranti.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: NO

1.3. Identificazione catastale

Abitazione e cantina

- **Dati identificativi:** foglio 150, particella 326, subalterno 5
- **Dati di classamento:** A/3 abitazione di tipo economico, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 101,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 101,00 mq rendita € 872,81
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Padova 272, P1 - S1
- **Intestati:**
 - Proprietà 1/1
- **Situazione dell'unità immobiliare:**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/11/2007 Pratica n. MI0992759 in atti dal 16/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80037.1/2007)
 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/11/2006 Pratica n. MI0697733 in atti dal 16/11/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 75592.1/2006)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)**
 - 25/10/1985
 - Proprietà 1/1
 - SCRITTURA PRIVATA del 25/10/1985
 - Fino al 25/10/1985



Proprietà fino al 25/10/1985

▪ **Annotazioni:**

- 09/11/2015 classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- 16/11/2006 classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Allegato 1: visura storica

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'abitazione:** via Padova, altra Ditta, prospetto verso cortile comune, passaggio comune, altra proprietà sub. 4;
- **della cantina:** corridoio comune, rampa comune accesso cortile, altra proprietà, passaggio comune.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

Comune di Milano, via Padova 272

Fascia/Zona: periferica - Municipio 2 - PADOVA

Destinazione funzionale prevalente: residenziale

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

Attrazioni paesaggistiche/storiche: Naviglio Martesana, parco Lambro, chiesa di Santa Maria Rossa in Crescenzago

Servizi di zona (nel raggio di 1 km): negozi, giardini pubblici, Naviglio Martesana e ciclabile, parco Lambro, teatro 3, scuole pubbliche.

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- metropolitana: MM2 - fermata Crescenzago - distanza 400 m;
- autobus: linea 56 - fermata Rovigo - distanza 5 m; linea 44 - fermata Crescenzago MM2 - distanza 400 m;
- strade: via Palmanova - distanza 400 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 alla fine degli anni '60 ed è costituito da un edificio di due piani fuori terra, oltre a un piano interrato.

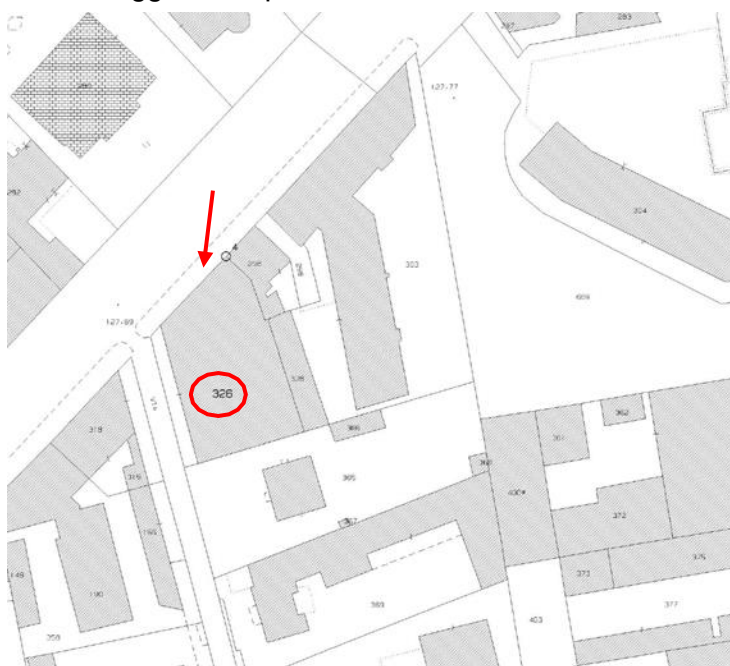
Il piano interrato è occupato dalle cantine, locali tecnici e autorimesse, al piano terreno sono presenti oltre il negozio, una discoteca e un locale di lap dance.

Il complesso immobiliare è dotato di diverse scale di accesso, ma non di ascensore.

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

Lo stato manutentivo delle parti esterne ed interne del fabbricato (cortile, accessi comuni e scale), è scadente. E' segnalata la presenza di amianto nelle parti comuni (non individuabile durante il sopralluogo).

Struttura in cemento armato a telaio (travi e pilastri), prospetti rivestiti con klinker e piccole campiture intonacate e tinteggiate. Copertura a falde.



Estratto planimetria catastale: individuazione fabbricato e accesso da via Padova 272



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:

<i>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</i>	<i>stato conservativo</i>
Pavimentazione esterna: gres	Scadente
Portone ingresso: ferro, serratura difettosa	Scadente
Scala interna: gres + struttura copertura ferro e vetro	Degradato
Manto copertura: a falde, laterizio (condizioni manutenzione non visibili), sono segnalati problemi infiltrativi dalla gronda	---
<i>impianti:</i>	
<i>Electrico:</i> si	Normale
<i>Termico:</i> autonomo	Normale
<i>Idrico:</i> si	Normale
<i>Citofonico:</i> si	Normale
<i>Ascensore:</i> no	---
<i>Rete fognaria:</i> si	Normale
<i>strutture:</i>	
<i>Solai interpiano:</i> latero-cemento	Normale
<i>Strutture verticali:</i> travi e pilastri in cemento armato	Normale
<i>Copertura:</i> soletta in latero-cemento	Normale

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata:

abitazione e cantina

stato conservativo

Piano 1 - S1

Esposizione: doppia (via Padova e cortile interno)

Piano 1 - h. 289		
<i>Soggiorno-cottura</i>	Pavimentazione: gres	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Serramenti esterni: PVC + vetrocamera, tapparelle plastica	Normale
	Porte interne: anta legno scorrevole interno	Normale
	Impianti: elettrico, idrico, climatizzazione	Normale
<i>Camera 1</i>	Pavimentazione: gres	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale



	Serramenti esterni: PVC + vetrocamera, tapparella plastica	Normale
	Porte interne: anta legno scorrevole interno	Normale
	Impianti: elettrico, climatizzazione	Normale
<i>Bagno 1</i>	Pavimentazione: gres	Normale
	Rivestimenti interni: ceramica e tinteggiatura	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Serramenti esterni: PVC + vetrocamera, tapparella plastica	Normale
	Porte interne: anta legno scorrevole interno	Normale
	Impianti: elettrico, idrico/sanitario	Normale
	Sanitari: wc, bidet, lavabo, vasca	Normale
<i>Bagno 2</i>	Pavimentazione: gres	Normale
	Rivestimenti interni: ceramica e tinteggiatura	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Serramenti esterni: PVC + vetrocamera, tapparella plastica	Normale
	Porte interne: anta legno scorrevole interno	Normale
	Impianti: elettrico, idrico/sanitario	Normale
	Sanitari: wc, lavabo, doccia	Normale
<i>Camera 2</i>	Pavimentazione: gres	Normale
	Rivestimenti interni: ceramica e tinteggiatura	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Serramenti esterni: PVC + vetrocamera, tapparella plastica, sbarre sicurezza	Normale
	Porte interne: legno	Normale
	Impianti: elettrico, idrico/sanitario	Normale
	Sanitari: wc, bidet, lavabo, doccia, attacco lavatrice	Normale

*la cantina di pertinenza non è attualmente accessibile.

Allegato 2: planimetrie catastali

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Attestato di certificazione energetica: nessuna registrazione.

2.5 Certificazioni conformità impianti

Non disponibili

Certificato di prevenzione incendi del 21/07/1975 n. 89813/989 (relativo al fabbricato).

2.6 Certificazioni idoneità statica

Denuncia cementi armati del 17/10/1968 n. 13483 (relativa all'intero fabbricato).

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 30/05/2024 alla presenza di un delegato del custode giudiziario Avv. Alfonso Martucci.

Al momento dell'accesso, avvenuto alla presenza di un incaricato dalla proprietà esecutata, l'immobile si presentava libero da occupanti, erano altresì presenti arredi e oggetti personali.

In particolare, la cameretta dei bambini non era accessibile perché completamente occupata oggetti e arredi. La condizione di manutenzione del suddetto locale, denuncia l'assenza di uso da lungo tempo.



La cantina di pertinenza non è attualmente accessibile.

3.2 Contratti di locazione

Per quanto riferito dall'Ufficio Territoriale di Milano 1, nella Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutato dal 2000 ad oggi, non risultano, in qualità di locatore con i dati catastali riferiti all'immobile in oggetto, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore.

Si dà atto che l'esecutato ha inviato successivamente al custode giudiziario Avv. Alfonso Martucci, la copia di un contratto di locazione registrato il 18/10/2010:

Contratto di locazione n. 792 serie 3 registrato a Rho (MI) il 18/10/2010

Locatrice:

Conduttrice:

Durata: 4 anni con rinnovo automatico in assenza di disdetta - decorrenza dal 01/10/2010 (scadenza 01/10/2026)

Canone di locazione: €/anno 5.400,00 incluse spese condominiali



Inoltre, il custode giudiziario ha ricevuto dall'esecutato la copia di una "dichiarazione di avvenuto pagamento dei canoni di locazione" fino al 30/09/2026 (dichiarazione in bollo del 17/12/2021), riferita al suddetto contratto di locazione e all'immobile pignorato.

Nel documento, la società dichiara espressamente, che non le sono dovuti canoni di locazione fino alla data del 30/09/2026, tenuto conto degli anticipi, dei lavori e delle migliorie effettuati dalla conduttrice a sue spese.

Osservazioni:

- le opere edilizie relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, sono denunciate nell'aggiornamento planimetrico catastale presentato in data 16/11/2006. Lo stato attuale dell'immobile corrisponde a quanto rappresentato nel suddetto elaborato planimetrico. Non risultano modifiche interne successive a tale data. Il contratto di locazione è stato registrato il 18/10/2010.



Estratto planimetria catastale del 16/11/2206 - stato attuale immobile

Allegato 3: ricerca locazioni AE - contratto e dichiarazione

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

Proprietà 1/1

ATTO DI COMPRAVENDITA

25/10/1985 - atto di vendita autenticato

18/11/1985 - trascritto a Milano 1 ai nn. 36547/26684

Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

A favore:

Contro:

F205 MILANO - Fabbricati

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 150 Particella 326 Subalterno 5

A3 - abitazione tipo economico - Consistenza 5,5 vani - via Padova 272 - piani 1 e S1



4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Al ventennio il diritto di proprietà sull'immobile oggetto di stima, risultava essere della Ditta, in forza di atto di acquisto in data 25/10/1985 trascritto a Milano 1 il 18/11/1985 ai nn. 36547/26684.

Allegato 4: copia atto provenienza 1985

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

Nessuna formalità trascritta

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:

A favore:

Per il diritto di: proprietà

Per la quota di 1/1

07/07/2004 - atto esecutivo Ufficiale Giudiziario Tribunale, repertorio n. 1547

05/10/2004 - trascritto a Milano 1 ai nn. 78759/48476

F205 - MILANO - FABBRICATI

Unità negoziale 1 - Immobile 3

Foglio 150 Particella 326 Subalterno 5

A3 - abitazione di tipo economico - Consistenza 5,5 vani - via Padova 272 - piano 1-S1

Nota: pignoramento associato alle procedure esecutive 1032/2004 + 1356/2004 riunite, successivamente estinte nel 2009 per rinuncia.

Pignoramento

Contro:

A favore:

Per il diritto di: proprietà

Per la quota di 1/1

13/09/2004 - atto esecutivo Ufficiale Giudiziario Tribunale, repertorio n. 3333

18/11/2004 - trascritto a Milano 1 ai nn. 92540/56501

F205 - MILANO - FABBRICATI

Unità negoziale 1 - Immobile 2

Foglio 150 Particella 326 Subalterno 5

A3 - abitazione di tipo economico - Consistenza 5,5 vani - via Padova 272 - piano 1-S1



Il credito portato dall'atto di pignoramento è di euro 115.122,05 oltre interessi, spese ed accessori.

Nota: pignoramento associato alle procedure esecutive 1032/2004 + 1356/2004 riunite, successivamente estinte nel 2009 per rinuncia.

Pignoramento

Contro:

A favore:

Per il diritto di: proprietà

Per la quota di 1/1

08/02/2023 - atto giudiziario Ufficio Unep c/o Corte di Appello di Milano, repertorio n. 9/2879

21/02/2023 - trascritto a Milano 1 ai nn. 11239/8347

F205 - MILANO - FABBRICATI

Unità negoziale 1 - Immobile 4

Foglio 150 Particella 326 Subalterno 5

A3 - abitazione di tipo economico - Consistenza 6,5 vani - via Padova 272

Allegato 5: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Non risulta costituito il condominio

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'ufficio visure dell'edilizia privata 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.

Elenco dei titoli edilizi

- Licenza opere edilizie del 14/07/1959 n. 36905/7088/50 (costruzione nuovo cinema)
Licenza di occupazione del 02/10/1951 n. 780
- Licenza edilizia n. 104106/1966 (ampliamento cinema)
- Licenza edilizia del 21/02/1968 n. 427 (ampliamento e modifiche interne del fabbricato ad uso cinema)
- Licenza edilizia del 29/08/1968 n. 3068 (ampliamento fabbricato di 2 piani f.t. e sostanziali modifiche interne edificio esistente ad uso abitazione e negozi con magazzino e autorimesse interrato in aggiunta e a variante delle opere autorizzate con licenza n. 427/1968).
- Licenza edilizia del 08/05/1969 n. 1104 (modifiche planivolumetriche, interne e di facciata a variante delle opere autorizzate con licenze n. 427/1968 e n. 3068/1968).
- Licenza edilizia del 31/12/1970 n. 2934 (modifiche planivolumetriche, interne e di facciata a variante delle opere autorizzate con licenza n. 1104/1969).

Modifiche successive

Successivamente sono state realizzate modifiche della destinazione funzionale dei locali (ripostiglio trasformato in bagno e cabina armadio) e demoliti alcuni tavolati interni (soggiorno/cottura e camera/bagno).

Le modifiche non sono state denunciate con pratica edilizia, ma possono essere regolarizzate.

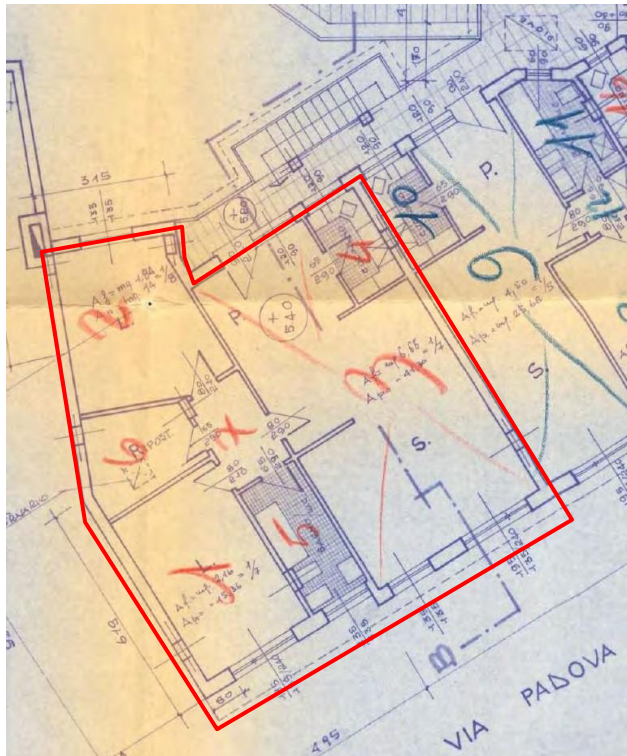
Allegato 6: pratiche edilizie



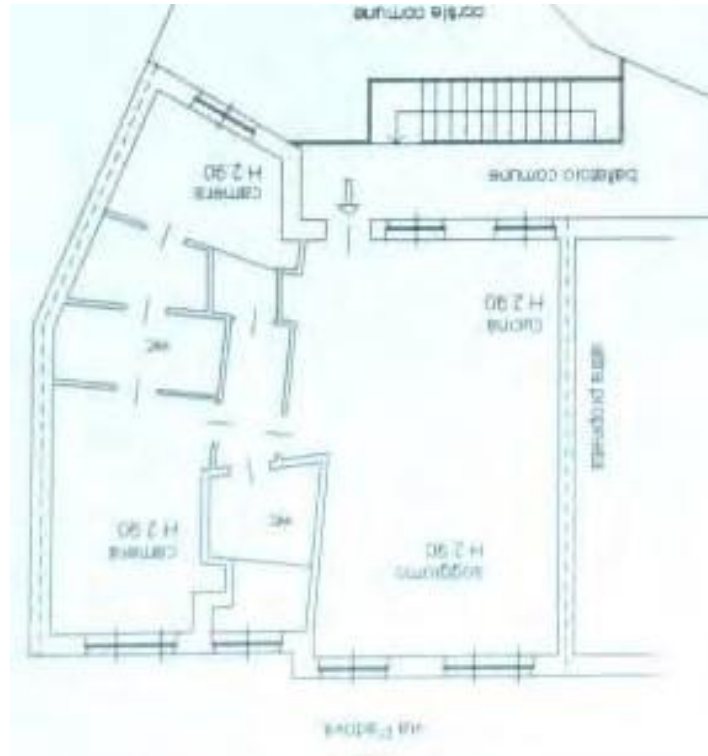
7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 30/05/2024 risulta **non conforme** all'ultimo progetto edilizio autorizzato (licenza edilizia n. 2934/1970).

Le modifiche interne possono essere regolarizzate.



Planimetria progetto approvato licenza edilizia 1970



Planimetria catastale 2006 - stato attuale

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ---

Oblazione da versare al Comune: CILA a sanatoria - € 1.000,00

Pratiche edilizie: CILA a sanatoria - € 800,00 oltre oneri di legge

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 30/05/2024 risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 16/11/2006.

Aggiornamento catastale: ---

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: ARU - Ambiti rinnovamento urbano (Art. 23)

- TAV. R03 - Indicazioni morfologiche

TUC - Tessuto urbano consolidato - ARU Ambiti rinnovamento urbano (Art. 23) - Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (Art. 23.2.a)

- TAV. R05 Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo: ---



- TAV. R06 Vincoli di Tutela: tracciati stradali storici e zone sensibili (fasce di 100 m)
- TAV. R07 Vincoli aeroportuali I: ---
- TAV. R08 Vincoli aeroportuali II: SOE 4
- TAV. R09 Reticolo Idrografico: ---
- TAV. R10 Carta del consumo di suolo: componenti del suolo (LR 28-11-2014 n. 31)

Rigenerazione (Art. 15)

- RAI.01 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi: 2 - bassa

Conformità urbanistica: SI

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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: planimetria catastale

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)
Abitazione	95,00	1,00	95,00
Cantina*	5,76	0,25	1,44
Totale			96,44

*cantina: la superficie è stimata dalla planimetria catastale, il locale non è accessibile.

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: 30/05/2024).

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, 2° semestre 2023;



- a cura dell’Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2024 - giugno 2024)
- Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° 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 settembre 2024

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Milano, via Padova 276	bilocale, PT, civile	60,00	€ 190.000,00
Milano, via Padova 270	bilocale, P5+solaio, civile	59,00	€ 179.000,00
Milano, via Padova 268	bilocale, PT+cantina, civile	40,00	€ 145.000,00

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

- “abitazioni civili”: da €/m² 3.100,00 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 Nord/Padova - Palmanova” - 2° semestre 2023:
- “appartamenti da ristrutturare” da €/m² 2.200 a 3.000,00

- Fonte di informazione: “O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare” a cura dell’Agenzia delle Entrate” - 2° semestre 2023 - Milano
Fascia/Zona: Periferica/Crescenzago - codice zona: D35 tipologia prevalente: abitazioni civili
- “abitazioni tipo economico - normale” da €/m² 2.000,00 a 2.500,00
- “abitazioni tipo civile - normale” da €/m² 2.400,00 a 3.900,00

- Fonte di informazione: a cura dell’Agenzia delle Entrate
Consultazione valori immobiliari dichiarati
(vendite dichiarate: gennaio 2024 - giugno 2024)

Milano, via Padova 272 - segmento immobiliare entro 500 m

I risultati della ricerca hanno evidenziato nel segmento immobiliare n. 28 atti di vendita relativi a 41 immobili residenziali con pertinenze, in particolare nella categoria A/3 (abitazioni economiche): n. 12 atti di vendita con superfici comprese da 42 a 63 mq; prezzo di vendita: da min €/m² 2.000 a max 3.600,00



a cura dell’Agenzia delle Entrate - vendite dichiarate: gennaio 2024 - giugno 2024



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: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: limitato

Localizzazione: periferica

Accessibilità trasporti: buona

Regime del suolo: area libera

Livello di manutenzione: normale

Nella destinazione d'uso attuale, nel segmento immobiliare di riferimento (si consideri la presenza al piano terra di una discoteca e altro locale notturno), 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 2.800,00**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Abitazione e cantina	A/3	96,00	€ 268.800,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 3

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 268.800,00

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: € 13.440,00

Spese regolarizzazione edilizia, catastale € 1.800,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 253.560,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 254.000,00
(proprietà 1/1)

occupato: € 178.000,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Giudizio congruità canone locazione (ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. "canone vile")

Dalle informazioni rilevate dai listini immobiliari pertinenti il segmento di mercato specifico, risulta per immobili simili, un canone di locazione annuo pari a €/anno 9.200,00:

- secondo l'attuale valutazione

Canone annuo mercato pari a: €/anno 9.200,00

1/3 canone annuo mercato € 9.200/3 = €/anno 3.066,00

€/anno 5.400 > €/anno 3.066,00 (1/3 mercato)

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Non è possibile il frazionamento dell'immobile.



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 dei sopralluoghi: 30/05/2024

L'esperto nominato

Data della valutazione: 25/09/2024

Arch. Alessandra Cavallo

Data della relazione: 21/10/2024



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.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visura storica
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - ricerca locazioni AE, contratto e dichiarazione
4. Allegato 4 - atto provenienza
5. Allegato 5 - ispezioni ipotecarie
6. Allegato 6 - pratiche edilizie
7. Allegato 7 - fotografie

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.

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.

