



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 1135/2022

Giudice dell'esecuzione
ILL.MA DOTT.ssa LAURA CESIRA STELLA

Procedura promossa da
CONDOMINIO VIA NICOSTRATO CASTELLINI 9 MILANO
Debitori



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

beni immobili situati in
Milano – Via Nicostrato Castellini n 9



Custode giudiziario
AVV. CRISTINA REINA

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

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

INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:.....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	7
3. STATO OCCUPATIVO:.....	9
4. PROVENIENZA:	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	11
Eventuali note / osservazioni ai paragrafi 4 e 5 che precedono.....	13
6. CONDOMINIO:	13
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....	14
8. CONSISTENZA	15
9. STIMA.....	16
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	19
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	19
CRITICITA' DA SEGNALARE	19
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:.....	19
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	20

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

INDICE SINTETICOLotto **001****Milano, via Nicostrato Castellini 9**

Corpo:	A	Appartamento con cantina
Livello		Piano 1/S1
Categoria:		Abitazione economica [A/3]
Dati Catastali:		foglio 186 , particella 161 , subalterno 38
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Continuità delle trascrizioni		non verificata
Stato occupativo:		libero
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità urbanistica:		verificata - conforme
conformità edilizia:		verificata - non conforme
conformità catastale:		verificata - conforme
superficie comm. lorda:	mq	87.88
valore di mercato stimato	€	333.944,00
valore di mercato per quota	€	333.944,00
Prezzo da libero:	€	307.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	246.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

Beni immobili siti in Milano

Via Nicostrato Castellini n 9

LOTTO N° 001

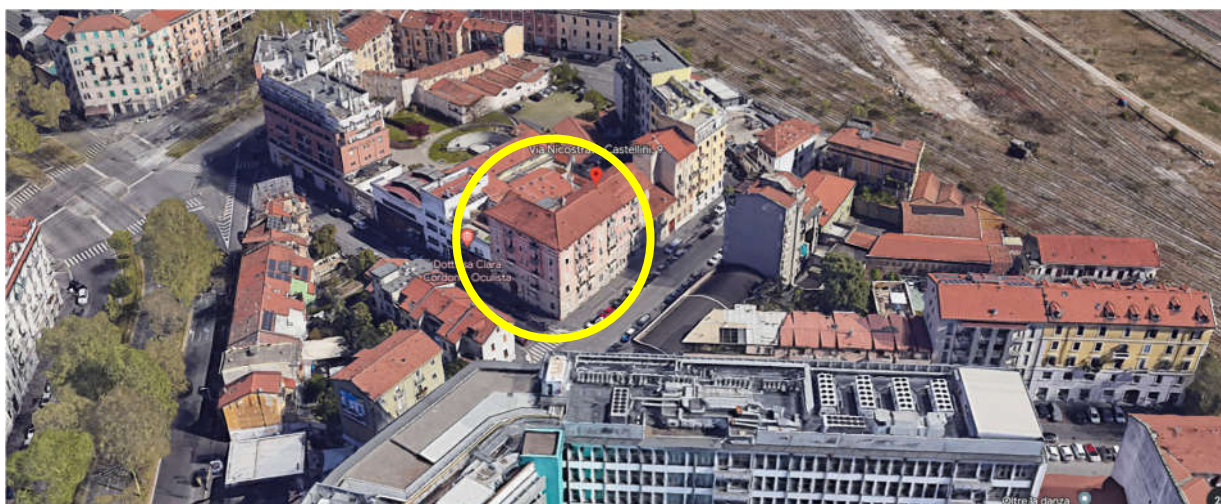
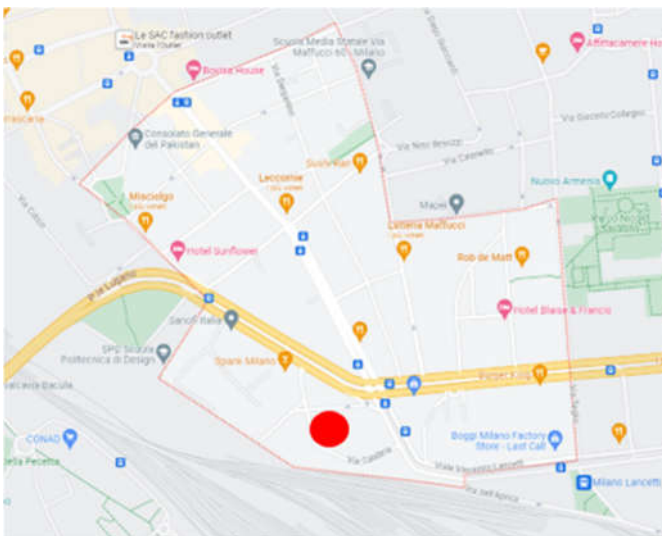
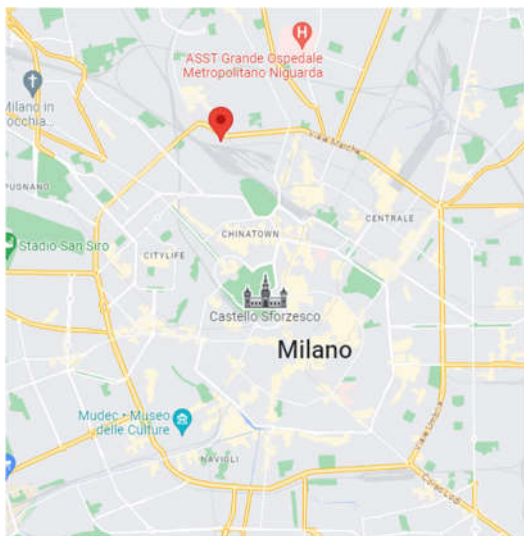
CORPO A

Appartamento al P1/PS1

foglio 186

mappale 161

sub 38



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:



CORPO A

Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Nicostrato Castellini n 9 appartamento ad uso abitazione posto al P1, avente accesso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore, composto di 3 locali con cucina abitabile, ingresso, e 2 balconi, con annessa cantina al PS1

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **85**
- I balconi sviluppano una superficie lorda di circa mq **5**
- La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **9**
-

Identificato al catasto fabbricati del comune di Sedriano come segue:

- **indirizzo**
Comune di Milano, VIA NICOSTRATO CASTELLINI n. 9 - Piano S1 - 1
- **intestatari**
 - [REDACTED]
 - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **186**; Mapp. n **161**; Sub. **38**;
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 2; consistenza vani 5; Superficie catastale totale: 94 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 92 mq; rendita 490,63; posto ai piani 1-S1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- o Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze da nord in senso orario:

Appartamento:

via Castellini, a.u.i. altro mappale, cortile interno, corpo scala comune e pianerottolo comune e a.u.i.

Cantina

Corridoio comune, a.u.i. altro mappale, cortile interno, a.u.i.

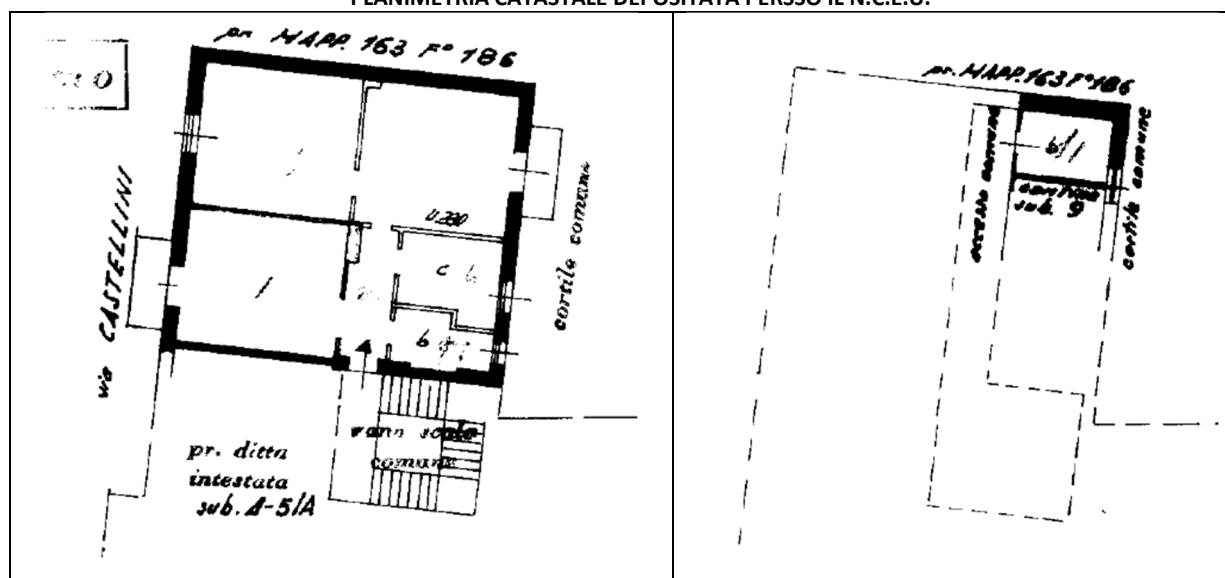
Immobili soppressi o variati, originari del precedente

Sub 6 e sub 5

NOTA

- La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato.
- **L'intestazione dell'immobile sulla visura catastale va aggiornata con i nominativi degli attuali proprietari**

PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA PERSO IL N.C.E.U.



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:

[Redacted names]

intestatarci per il diritto proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

Eventuali comproprietari: nessuno

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

nessuna

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

Non risulta presentata la denuncia di successione presso l'agenzia delle entrate in morte della signora [Redacted name]

Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

€ 95.0000,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI

Codice zona: C16

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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: linee autobus 91-90 – Linea tramviaria 2 – a 400 mt stazione metropolitana Maciachini - a circa 200 mt stazione ferroviaria di Milano-Lancetti

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 km svincolo autostradale A/4

Caratteristiche descrittive

Edificio interamente a destinazione residenziale di 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato alle cantine.

Fabbricato risalente a primi anni del secolo scorso

DESCRIZIONE FABBRICATO

struttura: cemento armato

copertura: a falda con armato in laterizio

facciate: intonaco

accesso pedonale: portone in legno

accesso carraio: in legno

scala interna: in ,armo a sbalzo

ascensore: presente

portineria: /

accesso ai disabili: non accessibile

DESCRIZIONE CONSISTENZA IMMOBILE

esposizione: doppia – nord/sud

altezza dei locali: 330 cm

condizioni generali dell'appartamento: sufficienti

scala interna: /

porta d'accesso: blindata

porte interne: legno vetro / a soffietto in pvc

tavolati interni: forati

pavimenti: ceramica / laminato

infissi esterni: legno / vetro

sistemi di oscuramento: persiane in legno/ avvolgibili in pvc

inferriate: /

zanzariere: /

soglie: cemento / ceramica

davanzali: cemento

servizio igienico n 1: 1 wc. 1 bidet, 1 lavabo, 1 doccia

servizio igienico n 2: /

servizio igienico n 3: /

servizio igienico n 4: /

finitura tavolati interni: idropittura / tappezzeria

finitura plafoni: idropittura

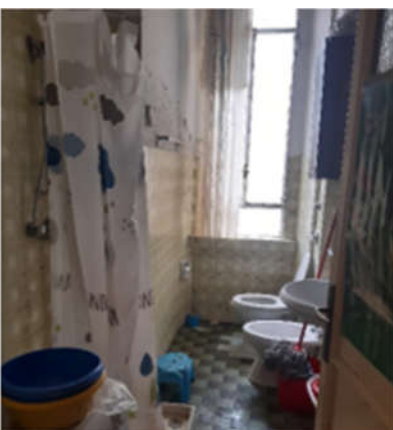
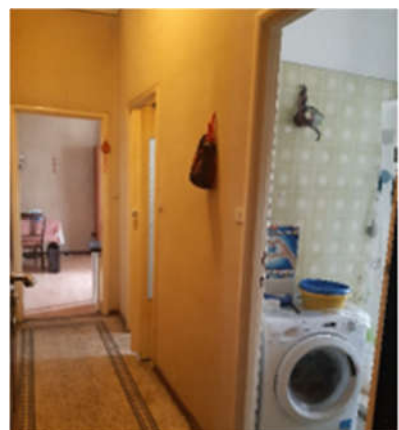
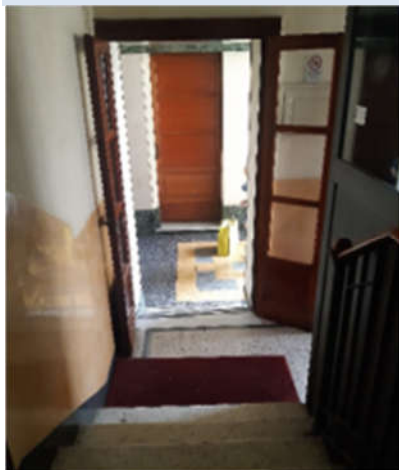
imp. citofonico: presente

imp. elettrico: sotto traccia
imp. idrico: sotto traccia
imp. termico: centralizzato
imp. acqua calda: autonomo - boiler
corpi radianti: ghisa
valvole termostatiche: presenti
impianto di condizionamento: presente

CANTINA

altezza del vano: h 270 cm
porta d'accesso: legno
Presenza di finestre: presente

Rilievo fotografico appartamento





Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente

Certificato di prevenzione incendi CIP

Non presente

Certificazioni di idoneità statica CIS

Non presente

Certificato di Agibilità/abitabilità

Non presente

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 22/02/2022, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **occupato, presumibilmente dai debitori.**

Non risultando contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di stima il medesimo può essere considerato **libero, nella disponibilità 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 22/10/2010 al 22/11/2022**

2) **proprietari nel periodo di indagine**

o

o

3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**

Immobile in comune di MILANO – VIA CASTELLINI 9

Foglio 186

Mappale 161

Subalterno 38

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

Esistenza di contratti di locazione

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

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 2012/2022 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Giuseppe Tedone, notaio in Milano, 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 atto giudiziario del Tribunale di Milano emesso in data 07/04/2022 rep 44462 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' PURA E SEMPLICE EX ART. 485 C. 2 C.P.C.- successione testamentaria

trascritto alla C. RR. II di Milano 1 in data **11/04/2002** ai nn. **27959/19436**

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via N. Castellini 9

(foglio **186**, mappale **161**, sub **38**)

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

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via N. Castellini 9

(foglio **186**, mappale **161**, sub **38**)

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

NOTA

Non risulta presentata la denuncia di successione presso l'agenzia delle entrate in morte della signora [REDACTED] Non presente quindi nemmeno la trascrizione

Precedenti proprietari (nel ventennio):

con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. Maurizio Olivares in data 16/09/2002 rep. n. 49380 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **17/09/2002** ai nn. **57061/35019**

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via N. Castellini 9
(foglio **186**, mappale **161**, sub **38**)

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

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via N. Castellini 9
(foglio **186**, mappale **161**, sub **38**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/4

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via N. Castellini 9
(foglio **186**, mappale **161**, sub **38**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4

ATTO ANTECEDENTE AL VENTENNIO

con atto di compravendita a firma del Dott. Oscar De Magistris in data 11/04/1978 rep. n. 4189187 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **09/05/1978** ai nn. **15554/13347**

ATTO ANTECEDENTE AL VENTENNIO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 2012/2022 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Giuseppe Tedone, notaio in Milano, prodotta in atti dal procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

nessuna

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

nessuna

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

nessuno

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

Ipotecche volontarie:

➤ **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **17/09/2002** ai nn. **57062/12713**

derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** con atto a firma del Dott. Maurizio Olivares in data 16/09/2002 rep. n. 49381 (notaio in Milano)

a favore di

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - Sede SIENA (SI) - Codice fiscale 00884060526

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via N. Castellini 9
(foglio **186**, mappale **161**, sub **38**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via N. Castellini 9
(foglio **186**, mappale **161**, sub **38**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

Capitale € **180.760,00**
Tasso interesse annuo **4.944%**
Spese € **180.760,00**
Totale € **361.520,00**
Durata **20 anni**

RINNOVAZIONE DI IPOTECA

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **30/08/2022** ai nn. **69149/13314**
derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** con atto a firma del Dott. Maurizio Olivares in data 16/09/2002 rep. n. 49381 (notaio in Milano)

a favore di

1 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - Sede SIENA (SI) - Codice fiscale 00884060526
2 AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA - Sede NAPOLI (NA) - Codice fiscale 05828330638

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via N. Castellini 9
(foglio **186**, mappale **161**, sub **38**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via N. Castellini 9
(foglio **186**, mappale **161**, sub **38**)

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via N. Castellini 9
(foglio **186**, mappale **161**, sub **38**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno

Capitale € **180.760,00**
Tasso interesse annuo /
Spese € **180.760,00**
Totale € **361.520,00**
Durata /

Ipoteche giudiziali:

nessuna

Ipoteche legali:

nessuna

Pignoramenti:

➤ Pignoramento 1

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **27/01/2010** nn. **4576/2973**
derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario di Milano del 18/12/2009 rep. n. 19502

a favore di

CONDOMINIO VIA NICOSTRATO CASTELLINI 9 MILANO - Codice fiscale 95512970153

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via N. Castellini 9
(foglio **186**, mappale **161**, sub **38**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via N. Castellini 9
(foglio **186**, mappale **161**, sub **38**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

➤ **Pignoramento 2**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **22/11/2022** nn. **89860/62788**
derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Ufficiale
Giudiziario di Milano del 31/10/2022 rep. n. 27131

a favore di

CONDOMINIO VIA NICOSTRATO CASTELLINI 9 MILANO - Codice fiscale 95512970153

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via N. Castellini 9
(foglio **186**, mappale **161**, sub **38**)

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

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via N. Castellini 9
(foglio **186**, mappale **161**, sub **38**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni ai paragrafi 4 e 5 che precedono

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio Uboldi s.a.s. con sede in C.so Magenta 45 -
20123 Milano - che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **45.03**

Millesimi di riscaldamento: /

Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

€ 4.200,00

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

nessun riscontro

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

€ 5.668,98

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

nessun riscontro

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

nessun riscontro

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

nessun riscontro

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna segnalazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è dotato di ascensore ma non è attualmente usufruibile da soggetti portatori di disabilità per la mancanza di adeguato accesso al medesimo

Regolamento di condominio

Allegato 2B

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Milano

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

Alla data odierna Comune di Milano non ha ancora messo a disposizioni gli atti urbanistico-edilizi in capo al fabbricato oggetto di interesse.

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

Di seguito si riportano le risultanze emerse: la denuncia catastale dell'unità immobiliare **sub 38** derivante dagli originari subalterni **5-6**, per frazionamento e fusione dei medesimi, avveniva in data **30/01/1940** con schede n **6056537 (sub 5)** e n **6056536 (sub 6)** che rispetto alla scheda attuale rappresentano solo **l'annessione al sub 6 della stanza adiacente del sub 5**.

Si segnala che qualora l'Ufficio Visure del comune di Milano dovesse mettere a disposizione il fascicolo edilizio riferito al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima il presente elaborato verrà opportunamente integrato con le eventuali nuove informazioni acquisite.

Analisi delle conformità

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, conforme

effettuata verifica della preesistenza del fabbricato e della perimetrazione dell'unità immobiliare oggetto di stima alla data del 1° settembre 1967 e del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, non conforme

effettuata verifica della preesistenza del fabbricato e della perimetrazione dell'unità immobiliare oggetto di stima alla data del 1° settembre 1967 e del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942). Da regolarizzare il frazionamento del sub 5 con fusione di una stanza al sub 6, subalterni originari del sub 38

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, conforme

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 4.000,00 ed un massimo di € 6.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 5.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

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

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Appartamento – P1	84,67	1,00	84,67
A	Balcone – P1	2,37	0,25	0,59
A	Balcone – P1	2,65	0,25	0,66
A	Cantina – PS1	7,82	0,25	1,96
totale		97,51		87,88

9. STIMA

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

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

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

Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Fonti di informazioni

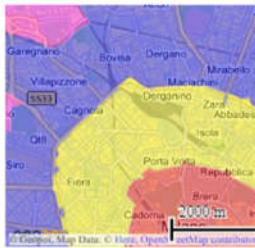
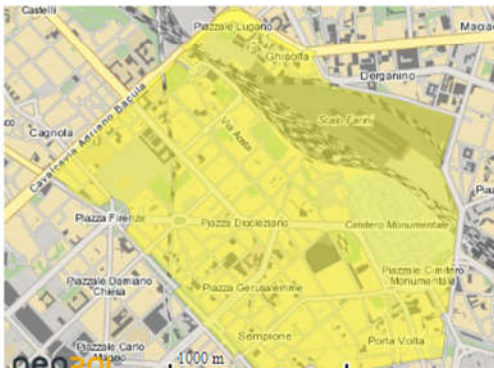
- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
- Agenzie immobiliari

Bollettini RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - II SEMESTRE 2022

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: MILANO
 Comune: MILANO
 Fascia/zona: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI
 Codice zona: C16
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

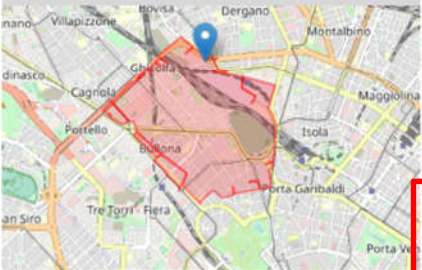
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	4900	7000	L	12,5	20	L
Abitazioni civili	Normale	3500	4800	L	9	12,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	3000	3900	L	8,8	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2500	2950	L	6,5	8,7	L
Box	Normale	1750	3200	L	7,3	12,5	L

QUOTAZIONI IMMOBILIARI - LOMBARDIA - MILANO (MI) - MILANO
Milano (MI)
 Via Nicostrato Castellini, 9, 20158 Milano Mi, Italia

ZONA CENISIO, FARINI, SARPI

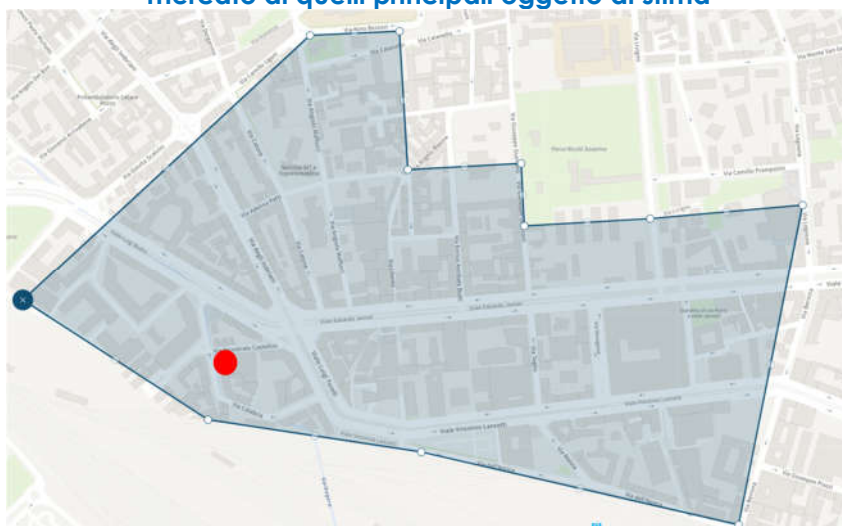
Posizione Zona: Semicentro



Stima Online

Abitazioni in stabili di 1° fascia	Abitazioni in stabili di fascia media	Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona Valore minimo: Euro 4.923 Valore medio: Euro 5.919 Valore massimo: Euro 6.914	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona Valore minimo: Euro 4.358 Valore medio: Euro 5.241 Valore massimo: Euro 6.125	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona Valore minimo: Euro 2.925 Valore medio: Euro 3.262 Valore massimo: Euro 3.599

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



ESITO RICERCA DI MERCATO PER APPARTAMENTI IN ZONA VIA CASTELLINI				
	ubicazione	prezzo proposto	superficie mq	prezzo medio unitario di mercato €/mq
1	Trilocale via degli Imbriani 25, Bovisa, Milano	€ 310.000,00	85,00	€ 3.647,06
2	Bilocale via Nicostrato Castellini 9, Farini, Milano	€ 315.000,00	65,00	€ 4.846,15
3	Trilocale viale Edoardo Jenner, Farini, Milano	€ 330.000,00	81,00	€ 4.074,07
4	Trilocale via Angiolo Maffucci, Dergano, Milano	€ 349.000,00	87,00	€ 4.011,49
5	Trilocale via dell'Aprica 26, Farini, Milano	€ 349.000,00	70,00	€ 4.985,71
6	Bilocale via Maffeo Pantaleoni 10, Dergano, Milano	€ 425.000,00	100,00	€ 4.250,00
		€ 2.078.000,00	€ 488,00	€ 4.258,20

Occorre precisare che gli annunci immobiliari devono essere scontati del **margin**e di trattativa commerciale su base statistica, indicativamente fra il **9%** e l'**11%**, di conseguenza il **prezzo medio unitario di mercato** più attendibile dovrebbe attestarsi intorno a **€/mq 3.832,38**

Considerando tutti gli elementi sopra descritti, le caratteristiche intrinseche e lo stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima, si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

3.800,00 €/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 – P1 - PS1	87,88	3.800,00	€ 333.944,00	€ 333.944,00
Lotto 1			€ 333.944,00	€ 333.944,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 333.944,00
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:	-€ 16.697,20
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 5.668,98
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 306.577,82

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>	€ 306.577,82
	arrotondato:	€ 307.000,00
<i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	**Occupato:	€ 245.600,00
	arrotondato:	€ 246.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

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

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiamano di seguito le criticità rilevate

- Non risulta presentata la denuncia di successione presso l'agenzia delle entrate in morte della signora [REDACTED] Non presente quindi nemmeno la trascrizione

- **Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: verificata, non conforme**

effettuata verifica della preesistenza del fabbricato e della perimetrazione dell'unità immobiliare oggetto di stima alla data del 1° settembre 1967 e del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942). Da regolarizzare il frazionamento del sub 5 con fusione di una stanza al sub 6, subalterni originari del sub 38

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:** 22/02/2023**Data valutazione:** 15/05/2023**Data relazione:** 15/05/2023**Ubicazione immobile:** Milano, Via N. Castellini 9

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, 15/05/2023

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti



The image shows a circular professional stamp in purple ink. The text around the perimeter of the stamp reads "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO". In the center of the stamp, it says "NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA" and "architetto 12781". Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Elisabetta Nicoletti".

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

- allegato_1_atto di acquisto
- allegato_2A_comunicazioni amministratore
- allegato_2B_regolamento di condominio
- allegato_3B_esito indagine loazioni
- allegato_4_verifica urbanistica
- allegato_A_documenti ipocatastali
- allegato_B_documenti catastali
- allegato_C_rilievo fotografico