



# **Tribunale di Milano**

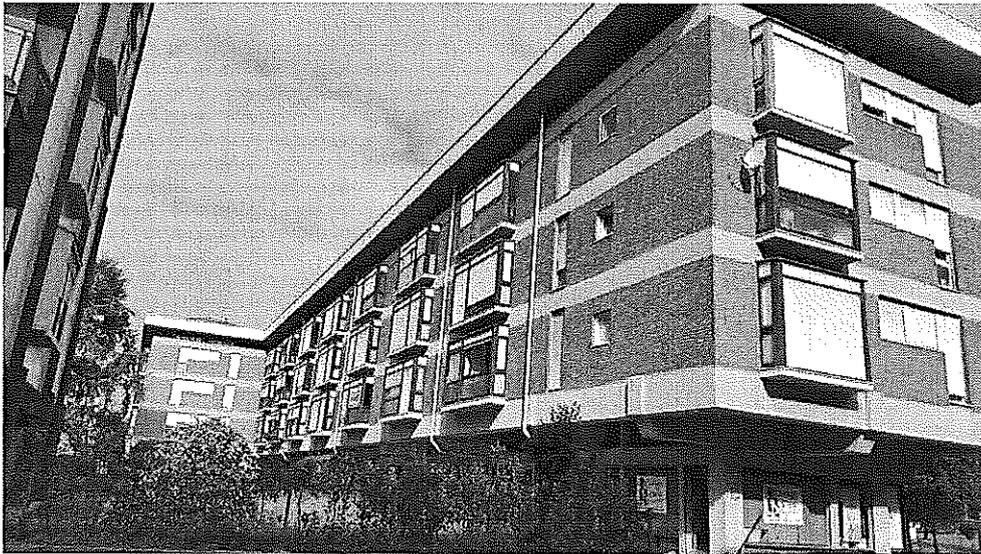
## **Procedura di esecuzione immobiliare**

**RG. 186/2024**

GIUDICE: **Dr. Roberto Angelini**  
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Cinzia Rodegher**

### **RELAZIONE DI STIMA**

Lotto 1 - unità immobiliare in Milano - via Carlo Cicogna Mozzoni 21



**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](mailto:cavallo.10477@gmail.com)  
PEC: [cavallo.10477@oamilano.it](mailto:cavallo.10477@oamilano.it)

## SOMMARIO

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

## INDICE SINTETICO

### **Lotto 1** \_\_\_\_\_ *appartamento e solaio*

#### **Appartamento e solaio**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Carlo Cicogna Mozzoni 21,  
\_\_\_\_\_ piano 1° - 4°

Categoria: \_\_\_\_\_ A/3 abitazioni di tipo economico

Tipologia: \_\_\_\_\_ appartamento 3 locali e solaio

Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 36, particella 67, subalterno 69

Diritto e quota: \_\_\_\_\_ proprietà 1/1

Comproprietari: \_\_\_\_\_ no

Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato dal proprietario

Creditori iscritti: \_\_\_\_\_ si

Misure penali: \_\_\_\_\_ no

Continuità delle trascrizioni: \_\_\_\_\_ si

Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ si

Conformità catastale: \_\_\_\_\_ no

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: \_\_\_\_\_ si

Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no

Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **90,00 m<sup>2</sup>**

Valore vendita giudiziaria lotto libero: \_\_\_\_\_ **€ 163.000,00**

*Immobile in Milano*  
*Via Carlo Cicogna Mozzoni 21*

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipocatastale 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 Carlo Cicogna Mozzoni 21, appartamento (int.1/69) al piano 1° composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, balcone, oltre solaio (int. 4/69) al piano 4°.

### 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

---

Appartamento e solaio

- **Dati identificativi:** foglio 36, particella 67, subalterno 69
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 95,00 mq, superficie catastale totale escluso aree scoperte 93,00 mq, rendita € 624,91
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Carlo Cicogna Mozzoni 21, P 1° - 4°

▪ **Intestati:**

Proprietà 1/1

Proprietà 1/1

▪ **Situazione dell'unità immobiliare:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

▪ **Situazione degli intestati:**

- 27/06/1984

Proprietà 1/1

Documento del 27/06/1984 Voltura in atti dal 22/06/1991 Repertorio n.: 93041 Rogante SORMANI Sede MILANO (MI) Registrazione Sede MILANO (MI) n. 47507 del 17/07/1984 (n.117915.1/1985)

- 26/04/1972

**SPA SOC IMM PREVIDENZA IMPIEGATI MONTEDISON S.I.P.I.M. CON SEDE IN MILANO**

Proprietà fino al 27/06/1984 da verificare

Atto del 26/04/1972 Pubblico ufficiale FIORE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 224868 Sede MILANO (MI) Registrazione n. 8274 registrato in data 05/05/1972 - Voltura n. 48552.1/1972 in atti dal 18/06/1991

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

**S.P.A. SOCIETA' IMMOBILIARE PREVIDENZA IMPIEGATI MONTECATINI S I P I M**

*Allegato 1: visura storica*

**Note:** la planimetria catastale associata in atti, non corrisponde all'immobile oggetto di stima, individuato dal sub. 69. Devono essere presentate due nuove schede DOCFA di aggiornamento per migliore identificazione, associando le planimetrie corrette (allegate all'atto di provenienza) dell'appartamento e del solaio.

## 1.4. Coerenze

---

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** prospetto su cortile comune, altra proprietà, vano scala comune, altra proprietà, prospetto su via Cicogna Mozzoni, altra proprietà;
- **del solaio:** prospetto su cortile comune, vano scala comune, corridoio comune, altra proprietà.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Inquadramento territoriale

---

Comune di Milano, via Carlo Cicogna Mozzoni 21

**Fascia/Zona:** periferica - Municipio 9

**Destinazione funzionale prevalente:** residenziale

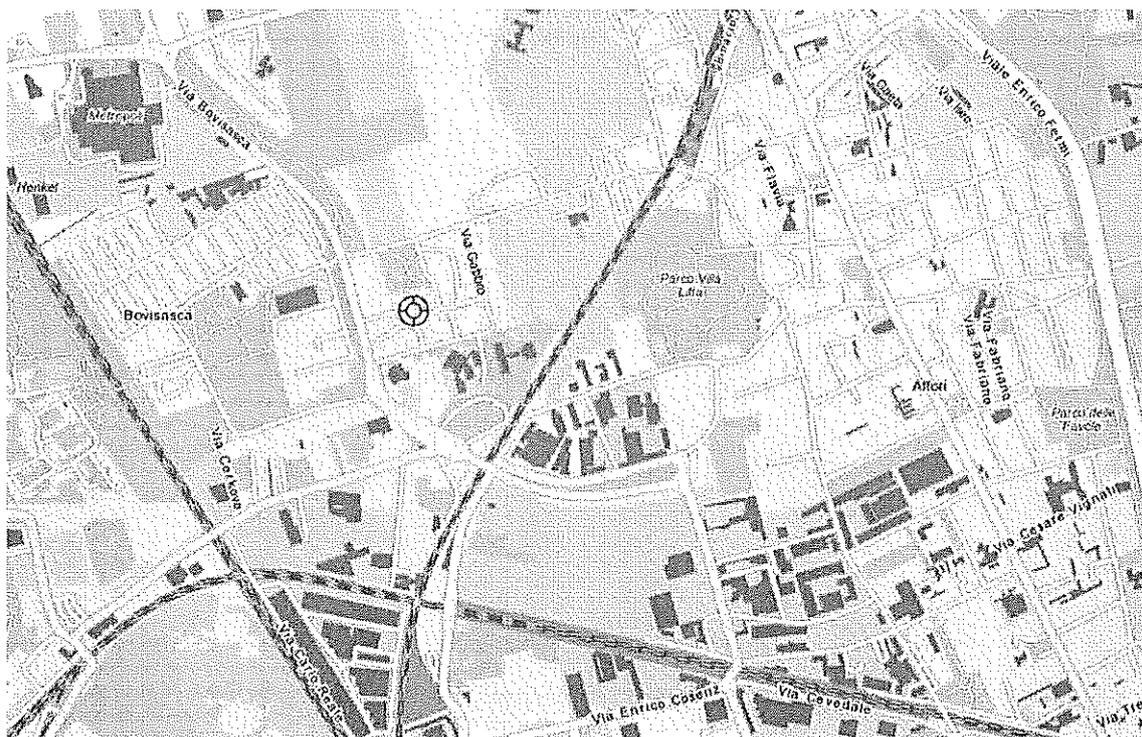
**Urbanizzazioni:** la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Attrazioni paesaggistiche/storiche:**

**Servizi di zona** (nel raggio di 1 km): negozi, centro commerciale Metropoli, campo sportivo Bovisasca, polisportiva Affori, parco e biblioteca villa Litta, parco ex Paolo Pini, teatro, Quanta Sport Village (tennis e nuoto, centro sportivo privato), scuole, università (Politecnico).

**Collegamenti** (nel raggio di 1 km):

- metropolitana: MM3 - fermata Affori FN - distanza 1200 m;
- treno passante: linea S2, S4, R16 - fermata Affori FN - distanza 1200 m;
- autobus: linea 41 e 82 - fermata Gabbro/Assietta - distanza 300 m; linea 35 - fermata Assietta/Cervi - distanza 300 m;
- strade: via Bovisasca - distanza 100 m; viale Enrico Fermi - distanza 1000 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 ai primi anni '60 ed è costituito da un edificio di quattro piani fuori terra, oltre a un piano interrato e un piano sottotetto, con cortile non delimitato da recinzioni.

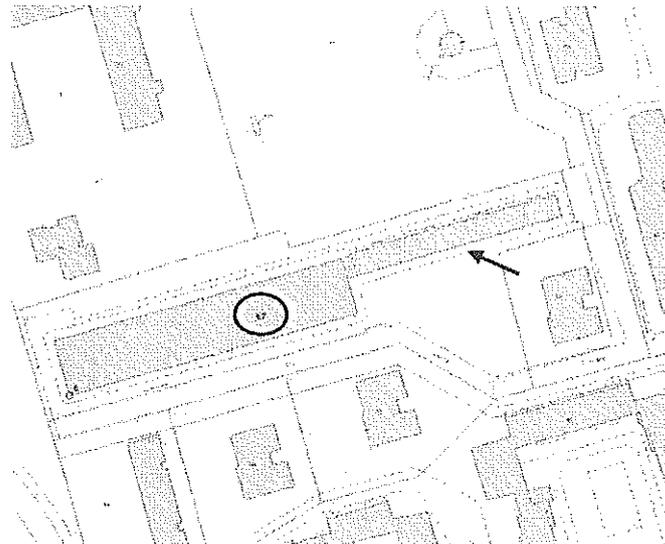
Il piano interrato è occupato dalle cantine e locali tecnici, al piano terreno sono presenti anche attività commerciali.

Il complesso immobiliare è costituito da due corpi di fabbrica tipologia in linea, della stessa altezza, con diverse scale di accesso.

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 dalla vicina via Bovisasca.

Lo stato manutentivo delle parti esterne ed interne del fabbricato (cortile, accessi comuni e scale), è buono.

Struttura in cemento armato a telaio (travi e pilastri), prospetti rivestiti con mattoncini a vista e campiture intonacate e tinteggiate, tutti i prospetti presentano cornici intonacate in corrispondenza dei solai interpiano. Copertura a falde.



Estratto planimetria catastale: individuazione fabbricato e accesso da via Cicogna Mozzoni 21

**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: pietra	Buono
Portone ingresso: alluminio e vetro	Buono
Scala interna: pedate, alzate e pianerottoli in marmo, corrimano muratura, montascale fino al 4° piano	Buono
Manto copertura: a falde, laterizio (condizioni manutenzione non visibili)	---
<i>impianti:</i>	<i>stato conservativo</i>
Elettrico: si	Normale
Termico: centralizzato con contabilizzatori calore	Normale
Idrico: si	Normale
Citofonico: si	Normale
Ascensore: no	---
Rete fognaria: si	Normale
<i>strutture:</i>	<i>stato conservativo</i>
Solai interpiano: latero-cemento	Normale
Strutture verticali: travi e pilastri in cemento armato	Normale
Copertura: soletta in latero-cemento	Normale

**2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati**

**Descrizione dettagliata:**

appartamento e solaio stato conservativo

**Piano 1° - 4°**

Esposizione: doppia NordEst/SudOvest

Piano 1° - h. 290		
Soggiorno	Pavimentazione: mosaico marmo	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Scadente
	Serramenti esterni: legno + vetro semplice, tapparelle legno	Scadente
	Porte interne: legno - porta ingresso legno	Scadente
	Impianti: elettrico	Scadente
Cucina	Pavimentazione: graniglia	Scadente
	Rivestimenti interni: piastrelle e tinteggiatura semplice	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Scadente

	Serramenti esterni: legno + vetro semplice, tapparelle legno	Degradato
	Porte interne: ---	---
	Impianti: elettrico, idrico	Scadente
Camera 1	Pavimentazione: mosaico marmo	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Scadente
	Serramenti esterni: legno + vetro semplice, tapparelle legno	Scadente
	Porte interne: legno smaltato	Scadente
	Impianti: elettrico	Scadente
Camera 2	Pavimentazione: mosaico marmo	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Scadente
	Serramenti esterni: legno + vetro semplice, tapparelle plastica	Scadente
	Porte interne: legno smaltato	Scadente
	Impianti: elettrico	Scadente
Bagno	Pavimentazione: graniglia	Scadente
	Rivestimenti interni: ceramica e tinteggiatura	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Scadente
	Serramenti esterni: legno + vetro semplice, griglia ferro sicurezza	Scadente
	Porte interne: legno	Scadente
	Impianti: elettrico, idrico/sanitario	Scadente
	Sanitari: wc, bidet, lavabo, vasca	Scadente
Balcone	Pavimentazione: piastrelle in grés	Normale
	Parapetto: in muratura	Normale
Piano 4° - h. min 160/h. max 290		
Solaio	Pavimentazione: cemento	Normale
	Rivestimenti interni: intonaco a civile	Scadente
	Soffitti: intonaco a civile	Scadente
	Porta: legno	Normale

*Allegato 2: planimetrie catastali*

## 2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Attestato di certificazione energetica: nessuna registrazione.

## 2.5 Certificazioni conformità impianti

Non disponibili

## 2.6 Certificazioni idoneità statica

Denuncia cementi armati: Prefettura di Milano prot. n. A1183 del 10/03/1965 – Edilizia Privata Comune di Milano prot. n. 10423 del 25/03/1965.

## 2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

---

Accessibilità: SI - immobile ubicato al piano primo senza ascensore, ma con scala condominiale adattata con montascale.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione dei beni

---

Il sopralluogo è stato effettuato in data 30/07/2024 alla presenza del custode giudiziario, Avv. Cinzia Rodegher.

L'immobile è occupato dal proprietario.

### 3.2 Contratti di locazione

---

Per il soggetto sig. \_\_\_\_\_, non risultano contratti di locazione o comodato in qualità di dante causa inerenti l'immobile ignorato.

*Allegato 3: ricerca locazioni AE*

## 4. PROVENIENZA

### 4.1 Attuali proprietari

---

- **PROPRIETÀ**  
Proprietà 1/1

#### **ATTO DI COMPRAVENDITA**

27/06/1984 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata Dr. Pietro Sormani di Milano, repertorio n. 33041/10224

26/07/1984 - trascritto a Milano 1 ai nn. 36994/28115

Per il diritto di: PROPRIETÀ'

Per la quota di 1/1

A favore:

Contro: INTER-INVEST Srl con sede a Monza

F205 MILANO - Fabbricati

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 36 Particella 67 Subalterno 69

A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 5,5 vani - via C. Mozzoni 21- piani 1/4

### 4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

---

Al ventennio il diritto di proprietà sull'immobile oggetto di stima, risultava essere del signo \_\_\_\_\_ in forza di atto di acquisto in data 27/06/1984 a rogito notaio Dr. Pietro Sormani di Milano, repertorio n. 33041/10224, trascritto a Milano 1 il 26/07/1984 ai nn. 36994/28115.

*Allegato 4: copia atto provenienza 1984*

## 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

Esperto nominato: Arch. Alessandra Cavallo

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

12/02/2003 - atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 2020

14/03/2003 - trascritto a Milano 1 ai nn. 24892/17563

F205 - MILANO - FABBRICATI

Unità negoziale 1 - Immobile 1

Foglio 36 Particella 67 Subalterno 69

A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 5,5 vani - via C. Mozzoni 21 - piano 1 - 4

**Pignoramento**

Contro: **10**

A favore:

Per il diritto di: proprietà

Per la quota di 1/1

29/01/2024 - atto esecutivo Ufficiale Giudiziario Tribunale Milano, repertorio n. 1462

09/04/2024 - trascritto a Milano 1 ai nn. 23799/17963

F205 - MILANO - FABBRICATI

Unità negoziale 1 - Immobile 1

Foglio 36 Particella 67 Subalterno 69

A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 5,5 vani - via C. Mozzoni 21 - piano 1 - 4

Ulteriori informazioni:

il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 12673/2023 con atto di precetto in pedissequo è stato notificato in data 06.11.2023 al signor (c) nato a in l. (c) via C. Mozzoni 21, con il quale il pagamento della somma di euro 21.199,20 oltre ulteriori interessi legali dal dovuto al saldo e spese successive occorrende.

*Allegato 5: ispezioni ipotecarie*

**6. ALTRE INFORMAZIONI**

6.1 Informazioni condominiali

L'amministrazione condominiale, reperita a mezzo del proprio legale, non ha fornito alcuna informazione.

*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 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.

Licenza per opere edilizie del 31/05/1963 pratica n. 1334, atti 111311/2690; certificato di abitabilità n. 247 del 06/02/2001 atti PG 3535176/2001.

**Modifiche successive:** nessuna.

### 7.2 Conformità edilizia

---

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 30/07/2024 risulta **conforme** al progetto edilizio autorizzato.

**Opere edilizie ripristino stato dei luoghi:** ---

**Oblazione da versare al Comune:** ---

**Pratiche edilizie:** ---

### 7.3 Conformità catastale

---

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 30/07/2024 risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 31/12/1965.

La planimetria catastale associata in atti, non corrisponde all'immobile oggetto di stima, individuato dal sub. 69. Devono essere presentate due nuove schede DOCFA di aggiornamento per migliore identificazione, associando le planimetrie corrette (allegate all'atto di provenienza) dell'appartamento e del solaio.

**Aggiornamento catastale:** 2 schede DOCFA - competenze professionali tecnico € 1.000,00 oltre spese e 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) - Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3) - Insiemi urbani unitari (Art. 21.6)

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

- TAV. R06 Vincoli di Tutela: ---

- TAV. R07 Vincoli aeroportuali I: ---

- TAV. R08 Vincoli aeroportuali II; SOE 5

- 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: 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:** progetto edilizio

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%;*

Esperto nominato: Arch. Alessandra Cavallo

- 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 <sup>2</sup> )	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	83,30	1,00	83,30
Balcone	7,90	0,20	1,98
Solaio	20,00	0,25	5,00
<b>Totale</b>			<b>90,28</b>

## 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: 06/12/2023).

## 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, 2° semestre 2023;
  - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (maggio 2023 - maggio 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 C. Cicogna Mozzoni 19	trilocale, P2-4, ristrutturato	92,00	€ 272.000,00
Milano, via Umberto Ceva 27	3 locali, 3° ascensore, ristrutturato, cantina e box	89,00	€ 287.000,00
Milano, via C. Cicogna Mozzoni 4	4 locali, 6° ascensore, ristrutturato	115,00	€ 350.000,00

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

- "appartamenti ristrutturati": da €/m<sup>2</sup> 2.900,00 a 3.200,00

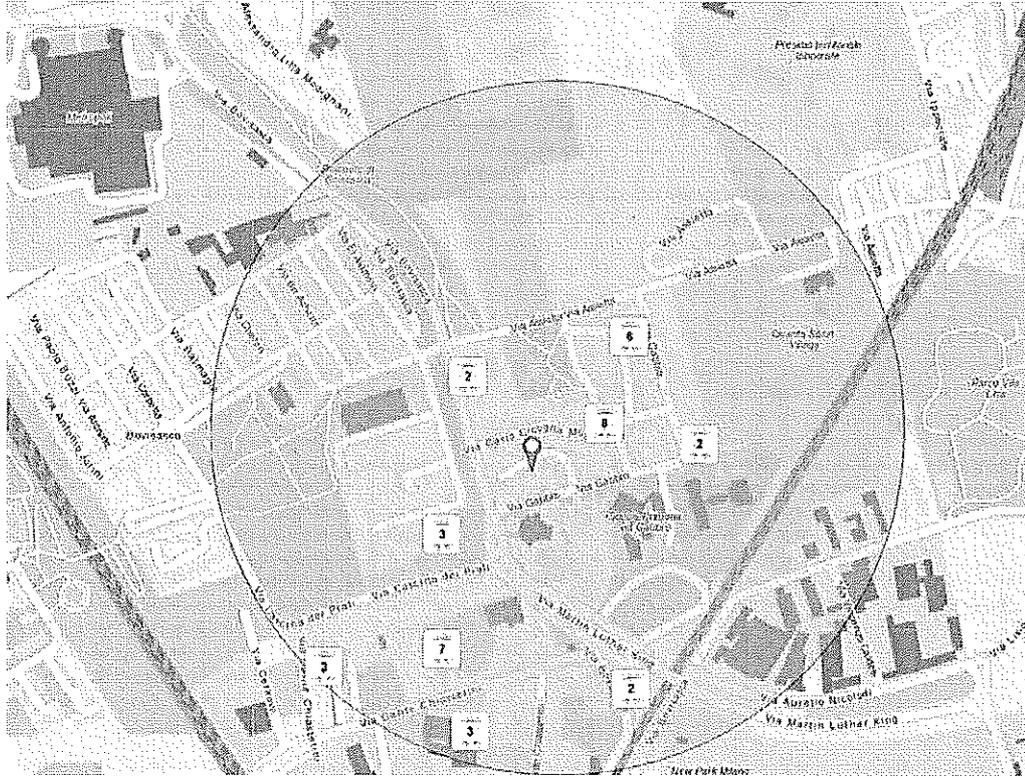
### **PREZZI MEDI dei listini immobiliari e delle vendite dichiarate**

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/Affori, Bruzzano" - 2° semestre 2023:
  - "appartamenti da ristrutturare" da €/m<sup>2</sup> 2.200 a 3.250,00
- Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2023 - Milano  
Fascia/Zona: Periferica/Bovisasca - codice zona: D32 tipologia prevalente: abitazioni civili
  - "abitazioni economiche - normale" da €/m<sup>2</sup> 1.600,00 a 2.100,00
- Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate  
Consultazione valori immobiliari dichiarati  
(vendite dichiarate: maggio 2023 - maggio 2024)  
Milano, via C. Cicogna Mozzoni 21 - segmento immobiliare entro 500 m:  
I risultati della ricerca hanno evidenziato nel segmento immobiliare n. 24 atti di vendita relativi a 37 immobili residenziali con pertinenze, in particolare nella categoria A/3 (appartamenti con pertinenze):  
n. 14 atti di vendita con superfici comprese da 63 a 94 mq  
prezzo di vendita: da min €/m<sup>2</sup> 2.000 a max 3.250,00

Titoli compravendita trascritti reperiti:

- Atto compravendita 19.04.2024,  
via Carlo Cicogna Mozzoni 1, P3-4, 3 locali e servizio, solaio  
100 mq A/3 + 26 mq C/2  
ristrutturato nel 2023 - classe F  
€ 250.000,00



a cura dell'Agenzia delle Entrate - vendite dichiarate: maggio 2023 - maggio 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: 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 1.900,00**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)
Appartamento e solaio	A/3	90,00	€ 171.000,00

## 9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1	
Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 171.000,00
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:	€ 8.550,00
Spese condominiali ultimo biennio	---
Spese regolarizzazione edilizia, catastale	---
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 162.450,00
<b>Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota</b>	
	libero: € 163.000,00
	(proprietà 1/1)

## 10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

---

## 11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Non è possibile il frazionamento dell'immobile: è dotato di unico accesso e unico servizio igienico.

*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: 30/07/2024

L'esperto nominato

Data della valutazione: 12/09/2024

Arch. Alessandra Cavallo

Data della relazione: 16/09/2024



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 1984
5. Allegato 5 - ispezioni ipotecarie
6. Allegato 6 - fotografie

