



# Tribunale Ordinario di Milano

## Espropriazione immobiliare post L. 80

### N. 1124/2018 R.G.E.

PROCEDENTE: **INTESA SANPAOLO S.p.a. - Torino**

ESECUTATI: **NEIVE S.r.l. - Milano**

CREDITORE ISCRITTO INTERVENUTO: **INTESA SANPAOLO S.p.a. - Torino**

CREDITORE NON ISCRITTO INTERVENUTO: **Condominio Benedetto Marcello Parcheggio - Milano**

GIUDICE: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Maria Elisa Capitanio**

## Rapporto di valutazione immobiliare

del 22/03/2019



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**

Iscritta all'Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Iscritta all'Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582

Iscritta al registro degli Esperti Valutatori certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: [cavallo.alessandra@fastwebnet.it](mailto:cavallo.alessandra@fastwebnet.it)

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

## SOMMARIO

INDICE SINTETICO.....	6
1. PREMESSA .....	11
1.1 Inquadramento territoriale .....	11
Servizi.....	12
Collegamenti .....	12
1.2 Descrizione edificio.....	12
1.3 Giudizio di comoda divisibilità .....	14
1.4 Superfici: criteri di misurazione .....	14
1.5 Criterio di stima.....	15
1.6 Fonti di informazione .....	15
2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	16
2.1 Vincoli e oneri giuridici non cancellati dalla procedura.....	16
2.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	16
2.1.2 Convenzioni matrimoniali e/o assegnazione della casa coniugale .....	16
2.1.3 Atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione.....	16
2.1.4 Altre limitazioni d'uso .....	17
2.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura.....	17
2.2.1 Iscrizioni.....	17
Pignoramenti e sentenze di fallimento.....	18
2.2.2 Altre trascrizioni .....	20
2.2.3 Altre limitazioni d'uso .....	20
3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	20
3.1 Attuali proprietari .....	20
3.2 Precedenti proprietari (nel ventennio) .....	20
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	20
Cause in corso .....	20
Atti ablativi.....	20
Informazioni derivanti dall'atto di provenienza .....	20
Informazioni derivanti dalla visura storica camerale.....	21
Ricorsi per intervento .....	21
5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....	22
5.1 Pratiche edilizie .....	22
5.2 Situazione urbanistica .....	23
5.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici .....	24
6. LOTTO 1 .....	25
6.1 Identificazione catastale .....	25
6.2 Descrizione immobile .....	25
6.3 Superfici .....	27
6.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	27
6.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	27
6.6 Giudizio di comoda divisibilità .....	27
6.7 Stato di possesso .....	27
6.8 Conformità edilizia e urbanistica.....	27
6.9 Conformità catastale .....	28
7. LOTTO 2 .....	28
7.1 Identificazione catastale .....	28
7.2 Descrizione immobile .....	29
7.3 Superfici .....	30
7.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	30
7.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	30
7.6 Giudizio di comoda divisibilità .....	30

7.7	Stato di possesso .....	31
7.8	Conformità edilizia e urbanistica .....	31
7.9	Conformità catastale .....	31
7.10	Calcolo del valore di mercato .....	31
7.11	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	32
8.	LOTTO 3 .....	33
8.1	Identificazione catastale .....	33
8.2	Descrizione immobile .....	33
8.3	Superfici .....	35
8.4	Attestato di Prestazione Energetica (APE) .....	35
8.5	Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	35
8.6	Giudizio di comoda divisibilità .....	35
8.7	Stato di possesso .....	36
8.8	Conformità edilizia e urbanistica .....	36
8.9	Conformità catastale .....	36
8.10	Calcolo del valore di mercato .....	37
8.11	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	37
9.	LOTTO 4 .....	38
9.1	Identificazione catastale .....	38
9.2	Descrizione immobile .....	38
9.3	Superfici .....	40
9.4	Attestato di Prestazione Energetica (APE) .....	40
9.5	Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	40
9.6	Giudizio di comoda divisibilità .....	41
9.7	Stato di possesso .....	41
9.8	Conformità edilizia e urbanistica .....	41
9.9	Conformità catastale .....	42
9.10	Calcolo del valore di mercato .....	42
9.11	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	42
10.	LOTTO 5 .....	43
10.1	Identificazione catastale .....	43
10.2	Descrizione immobile .....	44
10.3	Superfici .....	45
10.4	Attestato di Prestazione Energetica (APE) .....	45
10.5	Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	45
10.6	Giudizio di comoda divisibilità .....	45
10.7	Stato di possesso .....	45
10.8	Conformità edilizia e urbanistica .....	46
10.9	Conformità catastale .....	46
10.10	Calcolo del valore di mercato .....	46
10.11	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	47
11.	LOTTO 6 .....	47
11.1	Identificazione catastale .....	47
11.2	Descrizione immobile .....	48
11.3	Superfici .....	50
11.4	Attestato di Prestazione Energetica (APE) .....	50
11.5	Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	50
11.6	Giudizio di comoda divisibilità .....	50
11.7	Stato di possesso .....	50
11.8	Conformità edilizia e urbanistica .....	51
11.9	Conformità catastale .....	51
11.10	Calcolo del valore di mercato .....	51
11.11	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	52
12.	LOTTO 7 .....	52
12.1	Identificazione catastale .....	52

12.2	Descrizione immobile .....	53
12.3	Superfici .....	55
12.4	Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	55
12.5	Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	55
12.6	Giudizio di comoda divisibilità .....	55
12.7	Stato di possesso .....	55
12.8	Conformità edilizia e urbanistica.....	56
12.9	Conformità catastale .....	56
12.10	Calcolo del valore di mercato .....	56
12.11	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	57
13.	LOTTO 8 .....	57
13.1	Identificazione catastale .....	57
13.2	Descrizione immobile .....	58
13.3	Superfici .....	59
13.4	Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	59
13.5	Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	59
13.6	Giudizio di comoda divisibilità .....	60
13.7	Stato di possesso .....	60
13.8	Conformità edilizia e urbanistica.....	60
13.9	Conformità catastale .....	60
13.10	Calcolo del valore di mercato .....	61
13.11	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	61
14.	LOTTO 9 .....	62
14.1	Identificazione catastale .....	62
14.2	Descrizione immobile .....	62
14.3	Superfici .....	64
14.4	Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	64
14.5	Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	64
14.6	Giudizio di comoda divisibilità .....	64
14.7	Stato di possesso .....	65
14.8	Conformità edilizia e urbanistica.....	65
14.9	Conformità catastale .....	65
14.10	Calcolo del valore di mercato .....	65
14.11	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	66
15.	LOTTO 10 .....	66
15.1	Identificazione catastale .....	66
15.2	Descrizione immobile .....	67
15.3	Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	67
15.4	Stato di possesso .....	67
15.5	Conformità catastale .....	67
16.	LOTTO 11 .....	68
15.6	Identificazione catastale .....	68
15.7	Descrizione immobile .....	68
15.8	Superfici .....	70
15.9	Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	70
15.10	Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	70
15.11	Giudizio di comoda divisibilità .....	70
15.12	Stato di possesso.....	70
15.13	Conformità edilizia e urbanistica .....	71
15.14	Conformità catastale .....	71
15.15	Calcolo del valore di mercato .....	71
15.16	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	72
17.	LOTTO 12 .....	72
17.1	Identificazione catastale .....	72
17.2	Descrizione immobile .....	73

17.3 Superfici .....	75
17.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	75
17.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	75
17.6 Giudizio di comoda divisibilità .....	75
17.7 Stato di possesso .....	75
17.8 Conformità edilizia e urbanistica.....	76
17.9 Conformità catastale .....	76
17.10 Calcolo del valore di mercato .....	76
17.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	77
18. LOTTO 13 .....	77
18.1 Identificazione catastale .....	77
18.2 Descrizione immobile .....	78
18.3 Superfici .....	80
18.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	80
18.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	80
18.6 Giudizio di comoda divisibilità .....	80
18.7 Stato di possesso .....	80
18.8 Conformità edilizia e urbanistica.....	81
18.9 Conformità catastale .....	81
18.10 Calcolo del valore di mercato.....	81
18.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	81
19. LOTTO 14 .....	82
19.1 Identificazione catastale .....	82
19.2 Descrizione immobile .....	82
19.3 Superfici .....	84
19.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	84
19.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	85
19.6 Giudizio di comoda divisibilità .....	85
19.7 Stato di possesso .....	85
19.8 Conformità edilizia e urbanistica.....	85
19.9 Conformità catastale .....	86
19.10 Calcolo del valore di mercato .....	86
19.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	86
20. LOTTO 15 .....	87
20.1 Identificazione catastale .....	87
20.2 Descrizione immobile .....	87
20.3 Superfici .....	89
20.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	89
20.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	89
20.6 Giudizio di comoda divisibilità .....	89
20.7 Stato di possesso .....	90
20.8 Conformità edilizia e urbanistica.....	90
20.9 Conformità catastale .....	90
20.10 Calcolo del valore di mercato.....	90
20.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	91
21. LOTTO 16 .....	91
21.1 Identificazione catastale .....	91
21.2 Descrizione immobile .....	92
21.3 Superfici .....	94
21.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	94
21.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	94
21.6 Giudizio di comoda divisibilità .....	94
21.7 Stato di possesso .....	94
21.8 Conformità edilizia e urbanistica.....	95
21.9 Conformità catastale .....	95

21.10	Calcolo del valore di mercato .....	95
21.11	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	96
22.	LOTTO 17 .....	96
22.1	Identificazione catastale .....	96
22.2	Descrizione immobile .....	97
22.3	Superfici .....	99
22.4	Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	100
22.5	Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	100
22.6	Giudizio di comoda divisibilità .....	100
22.7	Stato di possesso .....	100
22.8	Conformità edilizia e urbanistica.....	100
22.9	Conformità catastale .....	101
22.10	Calcolo del valore di mercato .....	101
22.11	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	102
23.	LOTTO 18 .....	102
23.1	Identificazione catastale .....	102
23.2	Descrizione immobile .....	103
23.3	Superfici .....	104
23.4	Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	104
23.5	Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	104
23.6	Giudizio di comoda divisibilità .....	104
23.7	Stato di possesso .....	104
23.8	Conformità edilizia e urbanistica.....	105
23.9	Conformità catastale .....	105
23.10	Calcolo del valore di mercato.....	105
23.11	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	105
24.	LOTTO 19 .....	106
24.1	Identificazione catastale .....	106
24.2	Descrizione immobile .....	106
24.3	Superfici .....	110
24.4	Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	110
24.5	Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	110
24.6	Giudizio di comoda divisibilità .....	110
24.7	Stato di possesso .....	110
24.8	Conformità edilizia e urbanistica.....	111
24.9	Conformità catastale .....	111
24.10	Calcolo del valore di mercato .....	111
24.11	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	112
25.	ALLEGATI .....	114

## INDICE SINTETICO

**Lotto 1: deposito**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P S1  
 Categoria: \_\_\_\_\_ magazzini e locali deposito C/2  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 17  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **libero al decreto di trasferimento**  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **57,00 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_\_\_ non vendibile, vincolo pertinenziale**

**Lotto 2: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 5° sottotetto  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 715  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **occupato da terzi con titolo opponibile**  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **68,00 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_\_\_ € 224.000,00**

**Valore vendita giudiziaria immobile occupato: € 179.000,00**

**Lotto 3: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 5° sottotetto  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 716  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **libero al decreto di trasferimento**  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **69,00 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_\_\_ € 228.000,00**

**Lotto 4: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 5° sottotetto  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 717  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **libero al decreto di trasferimento**  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **69,00 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_\_\_ € 228.000,00**

**Lotto 5: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 1°  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 718  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato da terzi con titolo opponibile  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **61,00 m<sup>2</sup>**  
**Valore vendita giudiziaria immobile libero: € 183.000,00**  
**Valore vendita giudiziaria immobile occupato: € 147.000,00**

**Lotto 6: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 1°  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 719  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato da terzi con titolo opponibile  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **128,40 m<sup>2</sup>**  
**Valore vendita giudiziaria immobile libero: € 451.000,00**  
**Valore vendita giudiziaria immobile occupato: € 361.000,00**

**Lotto 7: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 2°  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 736  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato da terzi con titolo opponibile  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **100,48 m<sup>2</sup>**  
**Valore vendita giudiziaria immobile libero: € 344.000,00**  
**Valore vendita giudiziaria immobile occupato: € 275.000,00**

**Lotto 8: ufficio**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 2°  
 Categoria: \_\_\_\_\_ uffici e studi privati A/10  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 739  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato da terzi con titolo non opponibile  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **32,00 m<sup>2</sup>**  
**Valore vendita giudiziaria immobile libero: € 119.000,00**  
**Valore vendita giudiziaria immobile occupato: € 95.000,00**

**Lotto 9: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 2°  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 738  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato da terzi con titolo opponibile  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **62,08 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_ € 195.000,00**

**Valore vendita giudiziaria immobile occupato: € 156.000,00**

**Lotto 10: bene comune non censibile**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 2°  
 Categoria: \_\_\_\_\_ bene comune non censibile  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 735  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_ ---**

**Lotto 11: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 3°  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 721  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato da terzi con titolo opponibile  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **62,00 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_ € 200.000,00**

**Valore vendita giudiziaria immobile occupato: € 160.000,00**

**Lotto 12: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 3°  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 722  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato da terzi con titolo opponibile  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **68,40 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_ € 234.000,00**

**Valore vendita giudiziaria immobile occupato: € 187.000,00**

**Lotto 13: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 3°  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 723  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **occupato da terzi con titolo opponibile**  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **66,00 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_ € 226.000,00**

**Valore vendita giudiziaria immobile occupato: € 181.000,00**

**Lotto 14: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 4°  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 724  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **occupato da terzi con titolo opponibile**  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **62,00 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_ € 212.000,00**

**Valore vendita giudiziaria immobile occupato: € 170.000,00**

**Lotto 15: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 4°  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 725  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **occupato da terzi con titolo opponibile**  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **67,40 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_ € 231.000,00**

**Valore vendita giudiziaria immobile occupato: € 185.000,00**

**Lotto 16: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P 4°  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 726  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **libero al decreto di trasferimento**  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **66,00 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_ € 226.000,00**

**Valore vendita giudiziaria immobile occupato: € 181.000,00**

**Lotto 17: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P T  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 727  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **occupato da terzi con titolo opponibile**  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **68,00 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_ € 201.000,00**

**Valore vendita giudiziaria immobile occupato: € 161.000,00**

**Lotto 18: abitazione**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, P S1  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo popolare A/4  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 730  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **libero al decreto di trasferimento**  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **28,00 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_ € 70.000,00**

**Lotto 19: ufficio**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, via Melchiorre Gioia 106, PT - S1  
 Categoria: \_\_\_\_\_ uffici e studi privati A/10  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 227, particella 101, subalterno 731  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **occupato da terzi con titolo opponibile**  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **176,00 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero: \_\_\_ € 501.000,00**

**Valore vendita giudiziaria immobile occupato: € 401.000,00**

# Immobili in Milano, via Melchiorre Gioia 106

## Lotto 1 - 19

### 1. PREMESSA

La presente valutazione immobiliare riguarda più unità immobiliari ubicate tutte nello stesso edificio, sito in via Melchiorre Gioia 106.

Pertanto, al fine di evitare inutili ripetizioni e facilitare la consultazione della perizia, sono stati inseriti nella premessa alcuni argomenti che ricorrerebbero in ogni lotto, nel dettaglio: inquadramento territoriale, descrizione edificio, giudizio di comoda divisibilità complessivo, criteri di misurazione delle superfici, criterio di stima, fonti di informazione.

#### 1.1 Inquadramento territoriale

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione è ubicato nel comune di MILANO, via Melchiorre Gioia 106, Municipio 2, zona Maggiolina. La zona è semicentrale, prevalentemente residenziale a traffico sostenuto, con parcheggi scarsi (a pagamento o riservati ai residenti).

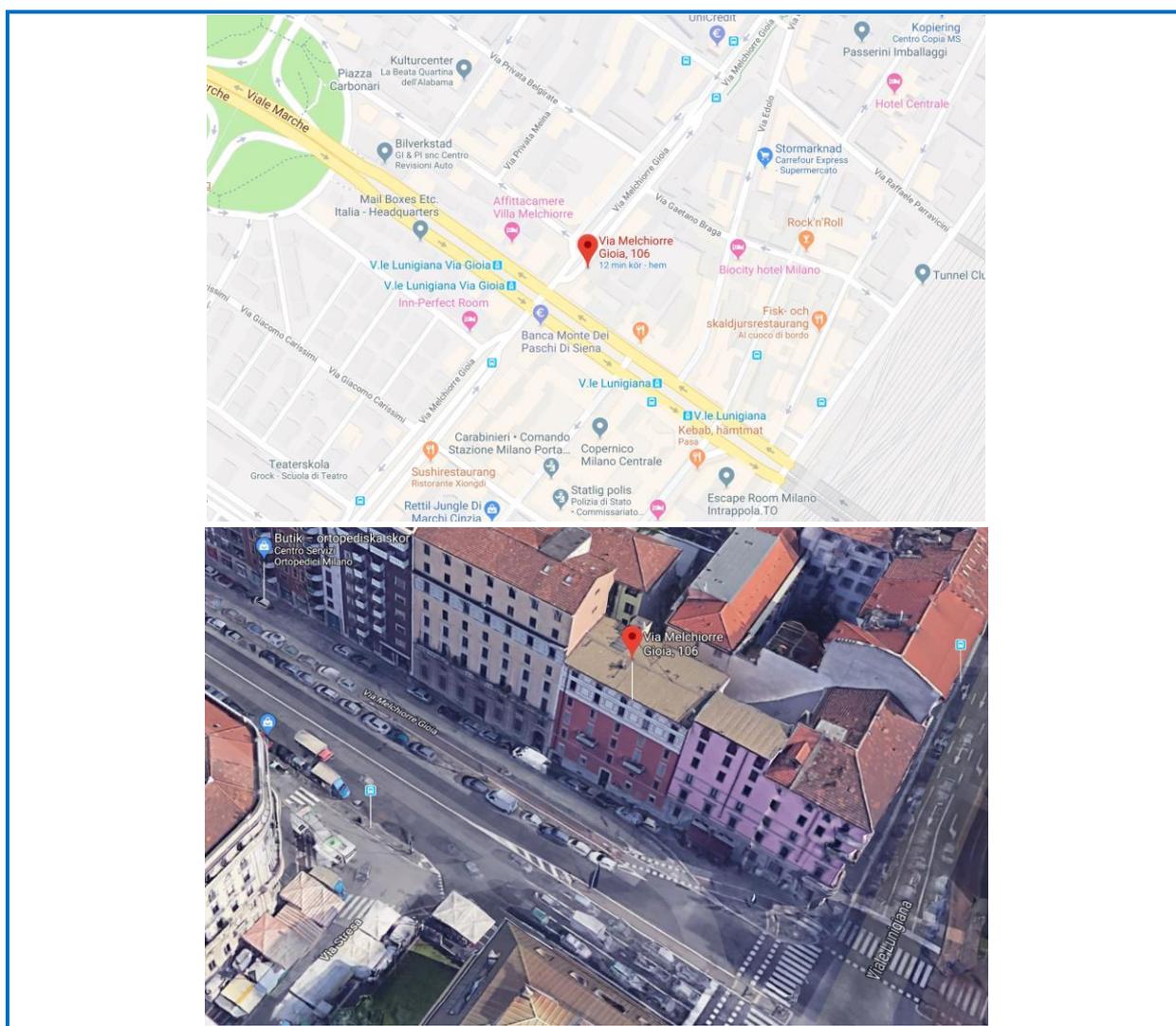


Fig. 1: inquadramento territoriale

Fig. 2: vista aerea del fabbricato

Destinazione d'uso edifici Municipio 2: prevalentemente residenziale (cfr. NIL 12 Maciachini/Maggiolina – allegato K).

Residenziale 76,7%; Servizi 7,4%; Produttivo 1,6%; Commerciale 1,6%; Direzionale e terziario 1,6%; Turistico e ricettivo 0,5%.

Popolazione straniera 20%: Filippine 19%; Cinese 17,1%; Egitto 11,5%.

Popolazione classi età prevalenti: giovani (18 - 34) 17,9%; anziani (65+) 24%.

Problemi legati alla sicurezza.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Servizi

Nel raggio di 1 km:

negozi vario genere, naviglio Martesana e relativo percorso ciclabile, scuole elementari e medie, giardino Cassina de Pomm, Palazzo Lombardia Regione, hotel, Carabinieri, commissariato Polizia di Stato, grattacielo Pirelli, centro direzionale, vicinanze stazione Centrale.

### Collegamenti

tram: linea 5 - fermata Lunigiana/Gioia, distanza 20 m; linea 10 - fermata Lunigiana, distanza 50 m;

autobus: linee 43 e 81 - fermata Gioia, distanza 10 m;

filovie: linee 90, 91 e 92 - fermata Sondrio, distanza 400 m;

metropolitana: linea M3 fermata Sondrio – distanza 400 m;

ferrovia: stazione centrale - distanza 1000 m;

strade urbane: viale Lunigiana (circonvallazione esterna) - distanza 10 m.

## 1.2 Descrizione edificio

Fabbricato civile (tipologia edificio in linea multipiano) edificato nel 1928.

Gli accessi (pedonale e carrabile) prospettano su via Melchiorre Gioia 106 (ex via Alzaia Naviglio Martesana 106).

L'edificio è costituito da 6 piani fuori terra e un piano interrato.

Non è presente il servizio di portineria.

E' presente al piano rialzato un terrazzo/giardino pensile di uso comune, con finiture e arredi di ottima qualità.

Lo stato manutentivo sia delle parti esterne che di quelle interne comuni (facciate, cortile, scala, ascensore), è da considerarsi ottimo.



Fig. 3 - 4: prospetto via M. Gioia e cortile interno

Fig. 5: atrio ingresso al fabbricato

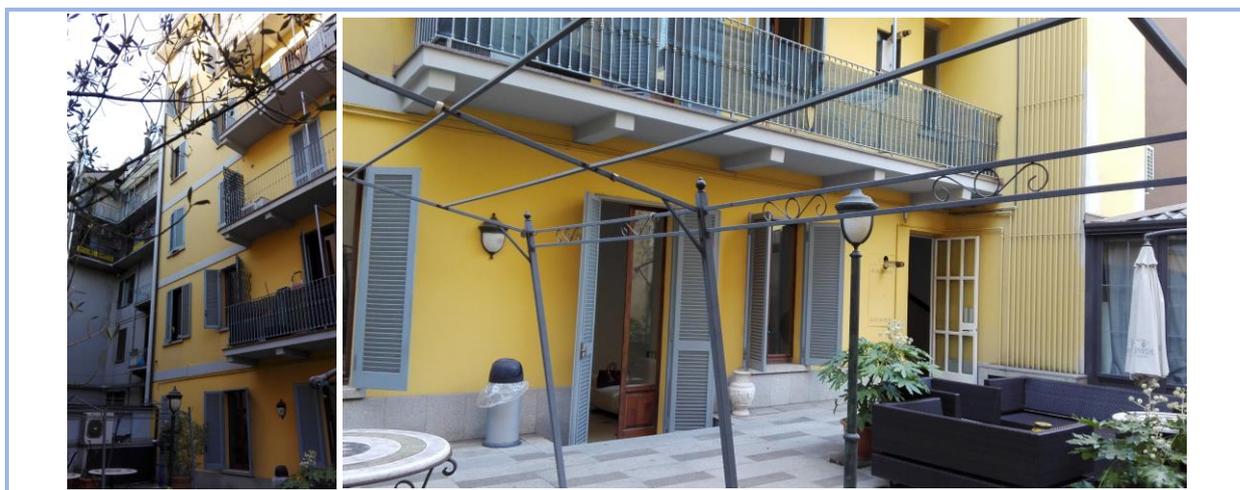


Fig. 6: prospetto vs. cortile interno

Fig. 7: cortile interno

**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 dell'edificio:</i>	<i>stato conservativo</i>
Facciate: coibentazione non conosciuta, finitura intonaco tinteggiato	Buono
Portone d'ingresso: portone esterno in ferro e vetro; porta vs. cortile ferro verniciato e vetro; portone accesso autorimessa ferro verniciato	Normale
Pavimentazione parti comuni: pavimentazione in cemento (interrato autorimessa), pavimentazione cortile interno in pietra, graniglia marmo (atrio ingresso)	Buono
Scala comune: alzate e pedate in graniglia di marmo, parapetto e corrimano in ferro verniciato	Ottimo
Rivestimenti interni parti comuni: pareti vano scala tinteggiate con rivestimento parziale in marmo, atrio ingresso pareti tinteggiate con modanature in gesso	Ottimo
Manto di copertura: non verificabile	---
<i>impianti:</i>	<i>stato conservativo</i>
Citofonico: presente - conformità: non verificata - funzionamento: si	Buono
Ascensore: presente - conformità: non verificata - funzionamento: si	Buono
Elettrico: sottotraccia - conformità: non verificabile	Buono
Impianto fognario: esistente - conformità: non verificabile	---
Impianto idrico: esistente - conformità: non verificabile	---
<i>strutture:</i>	<i>stato conservativo</i>
Copertura: a falde, struttura non verificabile	---
Solai: si presume in laterocemento	Normale
Strutture verticali: si presume struttura tradizionale muratura portante	Normale

### 1.3 Giudizio di comoda divisibilità

Il pignoramento riguarda più unità immobiliari distinte e autonome (n. 17 unità immobiliari; un seminterrato), ubicate tutte nello stesso fabbricato.

Tutte le unità sono servite da un vano scala e ascensore comune, inoltre hanno nel seminterrato alcuni posti auto pertinenziali (con convenzione e vincolo trascritto) e al piano rialzato un terrazzo (giardino pensile) comune.

Ai fini della vendita, per realizzare la migliore opportunità economica, si suggerisce di procedere per lotti distinti relativi alle singole unità immobiliari e non per un unico lotto relativo all'intero fabbricato.

### 1.4 Superfici: criteri di misurazione

**Misura delle superfici:** S.E.L.

**Modalità di rilievo della consistenza delle superfici:** rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

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

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

**a) 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.*

**b) 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.*

## 1.5 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, 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;
- valorizzando gli scostamenti dai parametri di ordinarietà su cui sono impostati i listini di riferimento.

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, 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, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti ad offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici e caratteristiche** in data: **05/12/2018 - 13/12/2018 - 14/12/2018 - 12/02/2019 - 15/02/2019 - 04/03/2019 - 14/03/2019**).

## 1.6 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano:
  - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2018;
  - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 1° semestre 2018.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it).

### **OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – consultazione marzo 2019

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale	prezzo unitario
Milano, via Belgirate	residenziale civile ristr. - 2° p	100,00	€ 440.000	€/mq 4.400
Milano, via Zuretti	residenziale civile ristr. - 4° p	115,00	€ 398.000	€/mq 3.500
Milano, via Bruschetti	residenziale epoca ristr. 2013 - 2° p	65,00	€ 240.000	€/mq 3.700
Milano, via Gluck	residenziale civile ristr. senza ascensore - 4° p	55,00	€ 260.000	€/mq 4.700
Milano, ad. Gioia	ufficio civile ristr. - piano T	54,00	€ 160.000	€/mq 2.900
Milano, Sammartini	ufficio civile ristr. 2016 - 4° p	114,00	€ 363.000	€/mq 3.100

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "abitazioni - epoca e/o civili ristrutturate" €/m<sup>2</sup> 3.500 e €/m<sup>2</sup> 4.700
- "uffici - stato conservativo ottimo" €/m<sup>2</sup> 2.900 e €/m<sup>2</sup> 3.100

## **PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato**

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - Zona: St. Centrale, Gioia, Zara - consultazione marzo 2019

Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi:

- "abitazioni civili (ottimo stato)" tra €/m<sup>2</sup> 3.630 e €/m<sup>2</sup> 5.899
- "uffici (ottimo stato)" tra €/m<sup>2</sup> 2.723 e €/m<sup>2</sup> 3.358
- "box (buono stato)" tra €/m<sup>2</sup> 2.088 e €/m<sup>2</sup> 3.086

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2018 - MILANO - Fascia/Zona: PERIFERICA/Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo – codice zona: D36

Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi:

- "abitazioni di tipo civile - stato conservativo ottimo" tra €/m<sup>2</sup> 2.600 e €/m<sup>2</sup> 3.500
- "box - stato conservativo normale" tra €/m<sup>2</sup> 1.450 e €/m<sup>2</sup> 2.000
- "uffici - stato conservativo ottimo" tra €/m<sup>2</sup> 1.600 e €/m<sup>2</sup> 2.200

Fonte di informazione: "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano" - 1° semestre 2018 - MILANO settore Nord - Carbonari, Maggiolina

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di:

- "appartamenti ristrutturati, epoca e di pregio" tra €/m<sup>2</sup> 3.700 e €/m<sup>2</sup> 4.300
- "uffici" tra €/m<sup>2</sup> 2.000 e €/m<sup>2</sup> 3.300
- "box" tra €/cad. 30.000 e €/cad. 41.000

## **2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**Nota:** è presente in atti la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta in data 26/06/2018, dalla dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce, alla quale si fa completo riferimento per i vincoli e gli oneri giuridici.

### **2.1 Vincoli e oneri giuridici non cancellati dalla procedura**

#### **2.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli**

Nessuna formalità trascritta

#### **2.1.2 Convenzioni matrimoniali e/o assegnazione della casa coniugale**

Nessuna formalità trascritta

#### **2.1.3 Atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione**

**Costituzione vincolo urbanistico** (allegato F)

Contro: **NEIVE S.r.l. - Milano**

A favore: **COMUNE di MILANO**

19/11/1992 - Atto del notaio dott. Michelarcangelo Clemente - Milano, repertorio n. 100491

05/12/1992 - Trascritto a Milano 1 ai nn. 27172/41622

Immobile

Foglio 227 Particelle 101 – 102

Intero fabbricato, via Melchiorre Gioia 106

Autorizzazione a edificare nel sottosuolo n. 24 posti auto con accesso meccanico, senza presenza di persone (autorizzazione del 13/08/1992 protocollo n. 6545/EP 92) con obbligo a mantenere la pertinenzialità e la destinazione urbanistica inizialmente stabilita.

### 2.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

## 2.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

### 2.2.1 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Contro: **NEIVE S.r.l. - Milano**

A favore: **INTESA SANPAOLO S.p.A. - Torino**

15/12/2010 - Atto del notaio dott. Ciro De Vivo - Milano, repertorio n. 13251/9294

17/12/2010 - Iscritta a Milano 1 ai nn. 15927/74923

Riferita limitatamente a: quota 1/1      Diritto: proprietà

Capitale: € 800.000,00

Totale: € 1.600.000,00

Interessi: € 800.000,00

Interesse: 2,5% annuo

Durata: 10 anni

F205 – MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 17

C2 - magazzini e locali di deposito, consistenza 175 mq, via Melchiorre Gioia 106, piano S1

Immobile n. 2

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 715

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 vani, via Melchiorre Gioia 106, p. 6\*(5)

Immobile n. 3

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 716

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 vani, via Melchiorre Gioia 106, p. 6\*(5)

Immobile n. 4

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 717

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 vani, via Melchiorre Gioia 106, p. 6\*(5)

Immobile n. 5

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 718

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 3,5 vani, via Melchiorre Gioia 106, p. 2\*(1)

Immobile n. 6

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 719

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 7,0 vani, via Melchiorre Gioia 106, p. 2\*(1)

Immobile n. 7

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 736

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 5,0 vani, via Melchiorre Gioia 106, p. 3\*(2)

Immobile n. 8

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 737

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 1,5 vani, via Melchiorre Gioia 106, p. 3\*(2)

Immobile n. 9

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 738

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 3,5 vani, via Melchiorre Gioia 106, p. 3\*(2)

Immobile n. 10

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 735

E - ente comune, consistenza -, via Melchiorre Gioia 106, piano 3\*(2)

Immobilabile n. 11

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 721

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 3,5 vani, via Melchiorre Gioia 106, p. 4\*(3)

Immobilabile n. 12

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 722

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 4,0 vani, via Melchiorre Gioia 106, p. 4\*(3)

Immobilabile n. 13

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 723

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 4,0 vani, via Melchiorre Gioia 106, p. 4\*(3)

Immobilabile n. 14

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 724

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 3,5 vani, via Melchiorre Gioia 106, p. 5\*(4)

Immobilabile n. 15

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 725

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 4,0 vani, via Melchiorre Gioia 106, p. 5\*(4)

Immobilabile n. 16

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 726

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 4,0 vani, via Melchiorre Gioia 106, p. 5\*(4)

Immobilabile n. 17

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 727

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 5,0 vani, via Melchiorre Gioia 106, piano T

Immobilabile n. 18

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 730

A4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 1,5 vani, via Melchiorre Gioia 106, piano S1

Immobilabile n. 19

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 731

A10 - uffici e studi privati, consistenza 9,0 vani, via Melchiorre Gioia 106, piano T-S1

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2015 Servizio di P.I. di MILANO 1

Registro particolare n. 2451 Registro generale n. 19193

Tipo di atto: atto di modifica e integrazione delle condizioni di mutuo

**Osservazioni**

\*Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per gli immobili dal n. 2 al n.16 compreso, è errato (in parentesi evidenziato in rosso il piano effettivo).

*Pignoramenti e sentenze di fallimento*

**Pignoramento**

Contro: **NEIVE S.r.l. - Milano**

A favore: **INTESA SANPAOLO S.p.A. - Torino**

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

25/05/2018 - Atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 19294

18/06/2018 - Trascritto a Milano 1 ai nn. 33929/48536

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 17

C2 - magazzini e locali di deposito, via Melchiorre Gioia 106

Immobile n. 2

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 715

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobile n. 3

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 716

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobile n. 4

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 717

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobile n. 5

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 718

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobile n. 6

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 719

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobile n. 7

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 736

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobile n. 8

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 739

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobile n. 9

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 738

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobile n. 10

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 735

E - ente comune, via Melchiorre Gioia 106

Immobile n. 11

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 721

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobile n. 12

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 722

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobile n. 13

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 723

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobile n. 14

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 724

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobile n. 15

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 725

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobilabile n. 16

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 726

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobilabile n. 17

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 727

A3 - abitazione di tipo economico, via Melchiorre Gioia 106

Immobilabile n. 18

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 730

A4 - abitazione di tipo popolare, via Melchiorre Gioia 106

Immobilabile n. 19

Foglio 227 Particella 101 Subalterno 731

A10 - uffici e studi privati, via Melchiorre Gioia 106

### 2.2.2 Altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

### 2.2.3 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

## 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Nota:** è presente in atti la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta in data 26/06/2018, dalla dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce, alla quale si fa completo riferimento per i passaggi di proprietà nel ventennio.

### 3.1 Attuali proprietari

---

**NEIVE S.r.l.** con sede in MILANO - C.F. 05829570158

Proprietaria (dal 29/04/1981 ad oggi) in forza di atto di compravendita a rogito notaio Cesare Chiodi Daelli del 29/04/1981, rep. n. 13274, trascritto a Milano 1 in data 25/05/1981 ai nn. 16231/20144.

### 3.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

---

Al ventennio gli immobili oggetto di pignoramento risultavano già intestati alla società **NEIVE S.r.l.** con sede in MILANO, per la piena proprietà ad essa pervenuti dalla società **MONGUELFO S.r.l.** con sede in Milano in forza di atto di compravendita a rogito notaio Cesare Chiodi Daelli del 29/04/1981, rep. n. 13274, trascritto a Milano 1 in data 25/05/1981 ai nn. 16231/20144.

Le unità immobiliari erano identificate alla partita n. 15666, con i seguenti dati catastali: foglio 227, mapp. 101, sub. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17.

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Cause in corso

Nessuna formalità trascritta

### Atti ablativi

Nessuna formalità trascritta

### Informazioni derivanti dall'atto di provenienza (allegato E)

- Prezzo della vendita 29/04/1981: Lire 700.000.000

- a favore: NEIVE S.r.l. - Milano                      - contro: MONGUELFO S.r.l. - Milano

- intero fabbricato di vecchia costruzione posto in Milano, via Melchiorre Gioia 106 (già Alzaia Martesana 106), distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 15666, foglio 227, mappale 101, subalterni 1 - 2 - 3 (A/4 piano primo), 4 - 5 - 6 (A/4 piano secondo), 7 - 8 - 9 (A/4 piano terzo), 10 - 11 - 12 (A/4 piano quarto), 13 - 14 - 15 - 16 (A/4 piano quinto), 17 (C/2 piano sotterraneo).

- partita catastale ancora intestata a "Compagnia Meridionale di Assicurazioni S.p.A. - Napoli" (alla vendita, non era ancora registrata la voltura a favore della società dante causa, MONGUELFO S.r.l. - Milano).

All'atto di provenienza non sono allegati planimetrie degli immobili (non sono allegati nemmeno agli atti di provenienza precedenti).

#### *Informazioni derivanti dalla visura storica camerale (allegato I)*

NEIVE S.r.l.

Sede Legale: via Melchiorre Gioia 106 - 20124 - Milano (MI)

Numero REA: MI -1046663

Codice Fiscale e partita IVA: 05829570158

Forma giuridica: società a responsabilità limitata

Data atto di costituzione: **11/03/1980**

Data iscrizione: **19/02/1996**

Data aggiornamento: **31/12/2018**

Procedure in corso: **nessuna procedura rilevata**

Iscritta alla CCIAA: Milano

Organi di controllo: amministratore unico

Soci e titolari di diritti su azioni e quote:

**PEDICCHIO Monica** - quote 51000 - % 500000

**DI LEVA Mario** - quote 9,69 - % 95

Amministratore unico: **PEDICCHIO Monica**

Oggetto sociale: l'acquisto, la vendita e la permuta di beni immobili sia rustici che urbani per conto proprio, la loro costruzione, gestione ed amministrazione

#### *Ricorsi per intervento*

- Ricorso del 28/06/2018, a favore di **Condominio Benedetto Marcello - Parcheggio, via Petrella 15, Milano**, contro **NEIVE S.r.l. - Milano**, per un credito di **Euro 5.559,47**, oltre interessi maturati e che matureranno sino al saldo effettivo, alle spese di notifica del precetto secondo la liquidazione dell'Ufficiale Giudiziario, alle spese di registrazione del decreto ed ogni altra successiva occorrenza (decreto ingiuntivo n. 49195/2015 notificato in forma esecutiva il 13/04/2017).

- Ricorso del 28/06/2018, a favore di **INTESA SANPAOLO S.p.A. - Torino**, contro **NEIVE S.r.l. - Milano**, per un credito di **Euro 712.613,96** per capitale residuo al 15.01.2018, oltre interessi maturati successivamente a tale data, come dovuti ai sensi di legge e di contratto, fino alla data della vendita degli immobili ipotecati, diritti e compensi di estinzione del mutuo, compensi professionali del presente intervento e successivi.

## 5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 5.1 Pratiche edilizie

Il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate è stato edificato nel 1928. Originariamente era costituito da cinque piani fuori terra (piano terreno, primo, secondo, terzo e quarto), un piano interrato e un sottotetto non abitabile.

Nell'atto di compravendita del 12/07/1974 (trascritto a Milano 1 ai nn. 14905/17372) è ancora descritto come "fabbricato di vecchia costruzione, costituito da cinque piani fuori terra e un piano interrato, con area coperta per ogni piano pari a 215 m<sup>2</sup>, impianto di riscaldamento centralizzato assente, ascensore assente".

Successivamente alla data di acquisto della società NEIVE S.r.l. (compravendita in data 29/04/1981), sono state eseguite opere edilizie relative al recupero ai fini abitativi del sottotetto (con costruzione del piano quinto sottotetto), all'ampliamento del piano interrato con realizzazione di un accesso carrabile, al frazionamento delle unità immobiliari originarie.

#### Atti di fabbrica e abitabilità

La costruzione dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Il Comune di Milano ha rilasciato al sig. Dalleria Giuseppe un "Nulla Osta" per opere edilizie in data **03/08/1928 atti 109065/20410/1928** per la costruzione di un fabbricato in via Alzaia Naviglio Martesana 106 (attuale via Melchiorre Gioia) (cfr. allegato).

Successivamente è stata rilasciata una "Licenza di abitabilità" n. 539 del 01/05/1930 per l'intero fabbricato e una successiva "Licenza di abitabilità" (relativamente al soprizzo del 4° piano), n. 15 del 02/02/1938.

**Il fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica non è ancora stato reperito, non appena sarà possibile visionare gli atti edilizi richiesti, verrà integrata la presente relazione.**

#### Modifiche successive

1992 - Autorizzazione a edificare nel sottosuolo n. 24 posti auto con accesso meccanico, senza presenza di persone (**autorizzazione del 13/08/1992 protocollo n. 6545/EP 92**) con obbligo a mantenere la pertinenzialità e la destinazione urbanistica inizialmente stabilita.

**Il fascicolo edilizio non è ancora stato reperito, non appena sarà possibile visionare gli atti edilizi richiesti, verrà integrata la presente relazione.**

2000 - **DIA n. 32843 del 12/10/2000**, relativa ad opere da realizzare al piano S1 (documento superato dal **Permesso di Costruire in sanatoria del 18/01/2005 PG 48609/2005** e successivo avvio procedimento diniego del 08/02/2016).

**Il fascicolo edilizio non è ancora stato reperito, non appena sarà possibile visionare gli atti edilizi richiesti, verrà integrata la presente relazione.**

2001 - super **DIA PG n. 5621.176/2001 del 15/02/2001** e successiva variante al progetto di recupero del sottotetto super **DIA PG n. 7796.176/2003** - pratica n. 558/2003 del 25/02/2003.

Pratica definita e archiviata in data 04/11/2011 (sono state rilevate difformità rispetto a quanto dichiarato nel progetto approvato).

2001 - **DIA n. 9835.176 e n. 9853.176 del 16/03/2001; DIA n. 12628.176 e n. 12631.176 del 05/04/2001**, relative ad opere interne e frazionamenti da eseguire ai piani 3° e 4° (documenti superati dal **Permesso di Costruire in sanatoria del 07/09/2010 PG 1316/2010** e precedente Domanda di Condonò del 09/01/2004).

**N. 4 pratiche edilizie non sono ancora state reperite, non appena sarà possibile visionare gli atti edilizi richiesti, verrà integrata la presente relazione.**

2001 - **DIA n. 29966.176 del 06/08/2001**, relativa ad opere di rifacimento del terrazzo al piano terreno e costruzione di una veranda (documento superato dal **Permesso di Costruire in sanatoria del 29/12/2003 PG 935389/2003** e successivo provvedimento di diniego e ordine di demolizione del 13/09/2017 PG 407530/2017, ordine di demolizione confermato il 29/01/2018 PG 43509/2018).

Il fascicolo edilizio non è ancora stato reperito, non appena sarà possibile visionare gli atti edilizi richiesti, verrà integrata la presente relazione.

2010 - **DIA n. 6628 del 05/08/2010**, relativa ad opere da eseguire nel seminterrato.

Il fascicolo edilizio non è ancora stato reperito, non appena sarà possibile visionare gli atti edilizi richiesti, verrà integrata la presente relazione.

2010 - **CIAL n. 8741 del 23/07/2010**, relativa a modifiche interne alle unità al piano 2° - irreperibile (pratica edilizia superata dalla DIA n. 6450 del 03/08/2010).

2010 - **DIA n. 6450 del 03/08/2010**, relativa a modifiche interne alle unità al piano 2° - pratica definita e archiviata.

(Allegato J)

## 5.2 Situazione urbanistica

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

TUC - tessuto urbano consolidato (art. 2.1.a N.t.a.)

TRF - tessuto urbano di recente formazione (art. 2.1.a. i. i. N.t.a.)

ADR - ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile

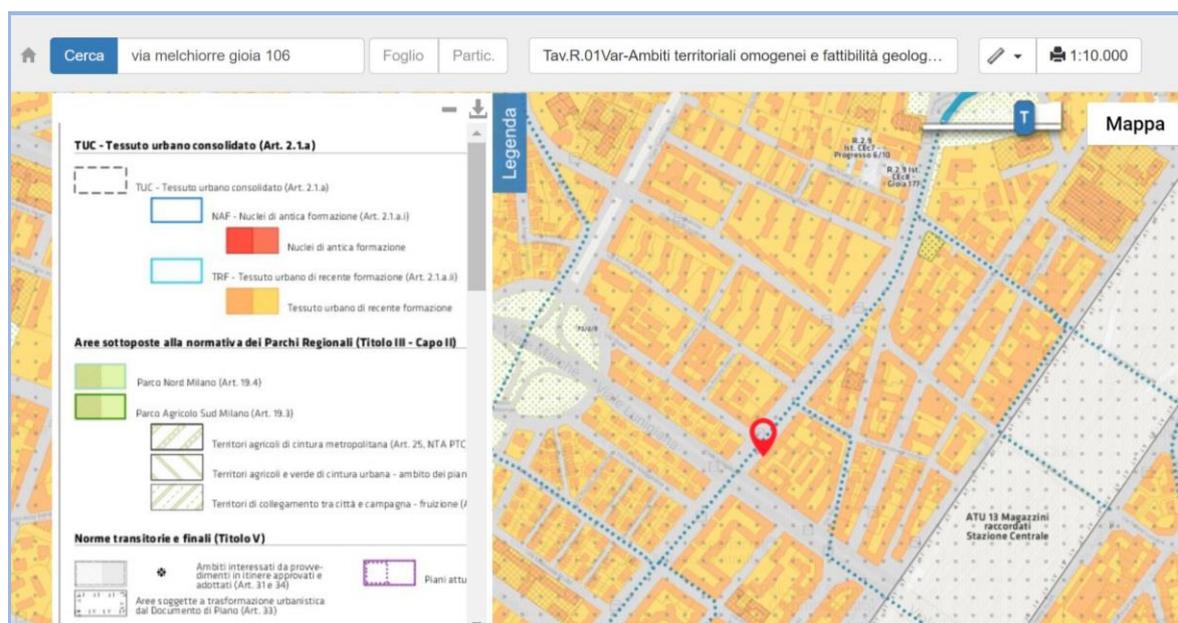
Tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2) - ambito del Piano Pavia - Masera, zona Nord

Ambito caratterizzato da elevato livello di accessibilità alle reti di trasporto pubblico

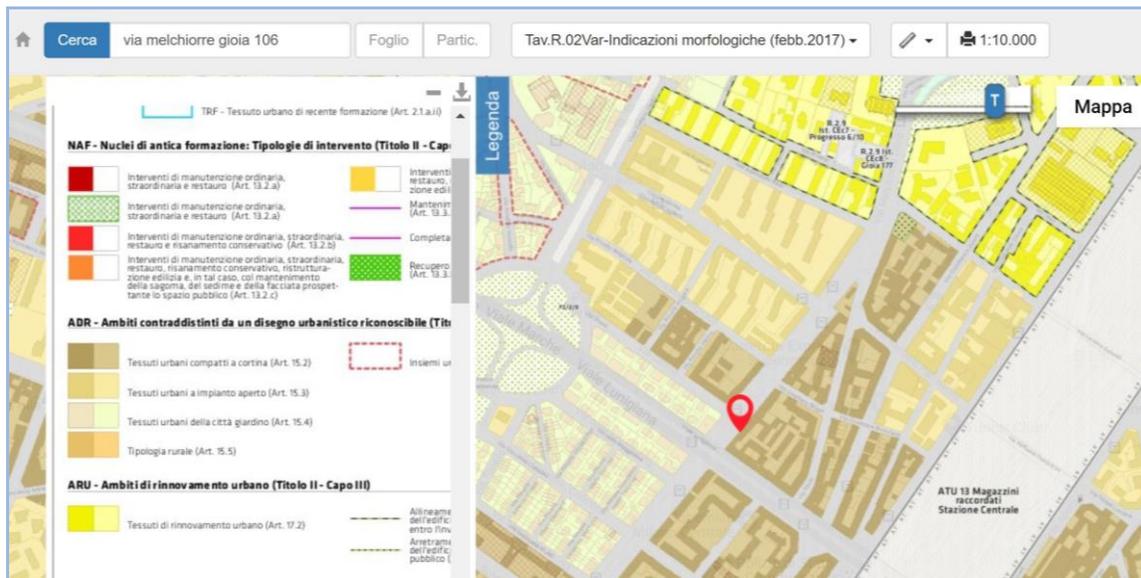
Fattibilità geologica: classe F2 - fattibilità con modeste limitazioni (art. 20. 6. A)

Vincoli di tutela e salvaguardia: nessuno

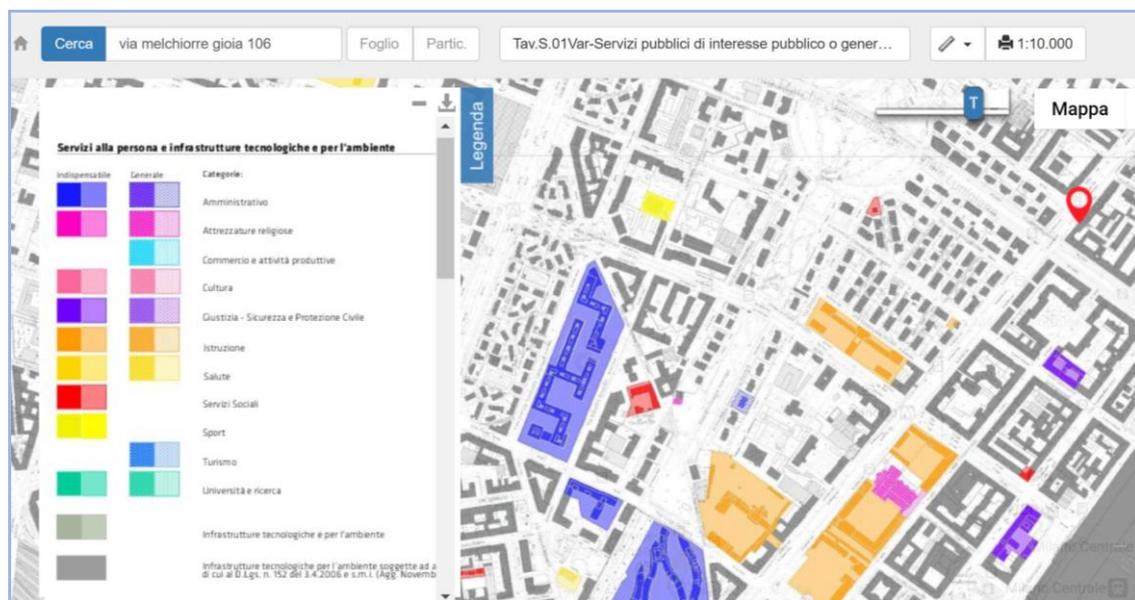
Estratto PGT Milano - PdR Tav. R01 - Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica (variante 13/03/17)



Estratto PGT Milano - PdR Tav. R02 - Indicazioni morfologiche (variante 13/03/17)



Estratto PGT Milano - PdR Tav. S01 - Servizi pubblici



### 5.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT adottato, l'area su cui insiste il compendio oggetto della presente procedura, non risulta sottoposta a vincoli.

**Nota:**

- l'elenco dei lotti che segue, rispetta l'ordine riportato nell'atto di pignoramento;
- il "lotto 1" (sub. 17) non può essere frazionato o venduto separatamente (parcheggio con vincolo pertinenziale a favore di tutte le unità immobiliari del fabbricato), ogni immobile dell'edificio ha il diritto d'uso sul piano S1;
- il "lotto 10" (sub. 735 - bene comune non censibile) non può essere venduto in quanto è uno spazio comune del fabbricato (pianerottolo/disimpegno) destinato alla circolazione delle persone.

## 6. LOTTO 1

### 6.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 17
- **Dati di classamento:** magazzini e locali deposito C/2, zona censuaria 2, classe 2, consistenza 175,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 210,00 m<sup>2</sup>, rendita € 189,80
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. S1
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2011 protocollo n. MI0823618 in atti dal 26/08/2011 - variazione di classamento (n. 260686.1/2011)
  - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/08/2010 protocollo n. MI0633575 in atti dal 26/08/2010 - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 52293.1/2010)
  - VARIAZIONE del 21/03/1986 protocollo n. MI0678048 in atti dal 21/10/2004 - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 14250.1/1986)
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Coerenze da Nord in senso orario:

- **del deposito:** via Melchiorre Gioia; altra Ditta mapp.89; altra Ditta mapp.103; altra Ditta mapp.104; altra Ditta mapp.105; stessa Ditta sub. 731; vano scala comune e ascensore.

#### Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.
- Al ventennio la porzione immobiliare in oggetto non aveva l'attuale consistenza, era distinta nel N.C.E.U. alla partita n.15666, con il mappale 101 e il sub. 17.

In base a note di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione, rispettivamente del 21/03/1986 n. 14250.1/1986 e del 26/08/2010 n. 52293.1/2010, è variata la consistenza dell'immobile da 173 m<sup>2</sup> a 175 m<sup>2</sup>.

### 6.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Deposito** al piano interrato, composto da un unico locale con rampa e ingresso carrabile diretto da via Melchiorre Gioia. Inoltre, è possibile accedere al piano interrato direttamente anche dall'interno dell'edificio mediante l'ascensore o con le scale interne. Lo stato manutentivo del deposito è scadente, le finiture sono recenti, ma il locale è ingombro di materiali vari e oggetti di ogni genere.

Il soffitto del locale presenta danni da infiltrazione di acqua, proveniente dalla soprastante terrazza-giardino pensile di uso comune.

Una porzione del locale è stata delimitata e chiusa a tutta altezza, con pareti di cartongesso montate su telai metallici. L'accesso allo spazio è limitato da una porta in ferro con serratura (tipo tagliafuoco).

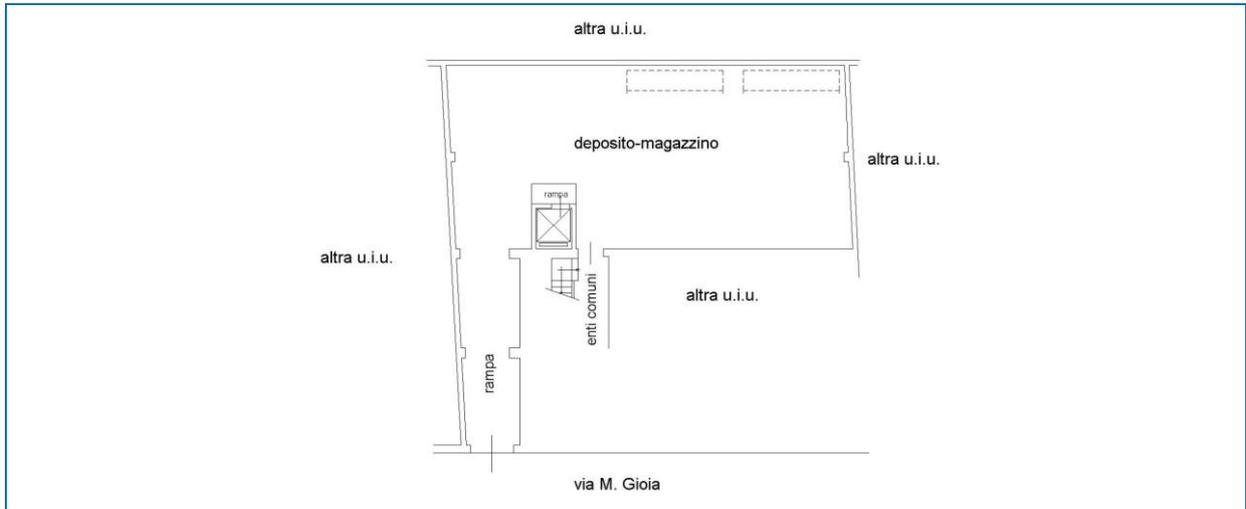


Fig. 8: estratto planimetria catastale del deposito sub. 17 - piano S1

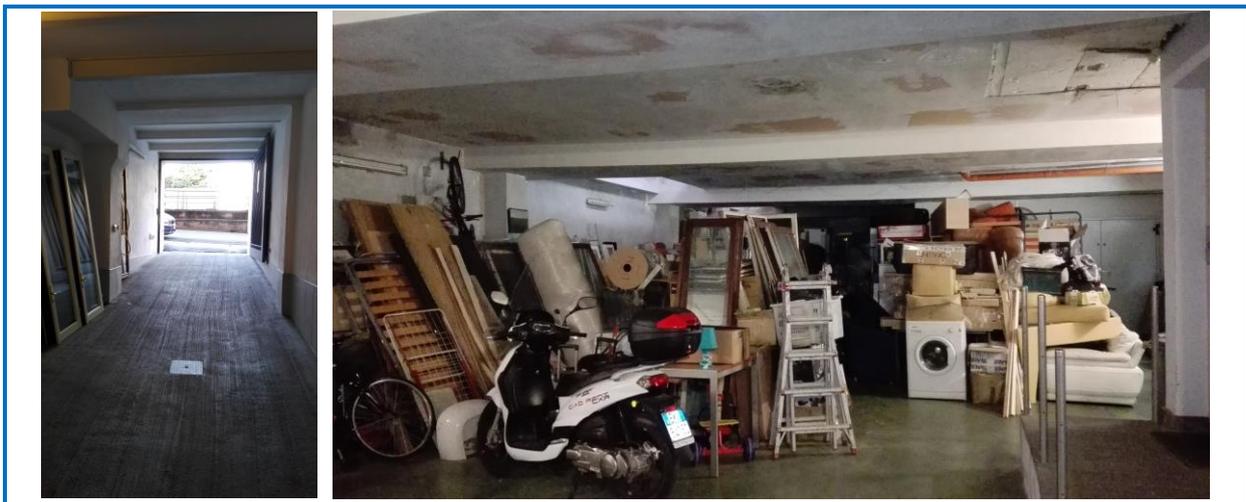


Fig. 9: accesso carrabile

Fig. 10: vista dell'interno

**Descrizione dettagliata:**

<i>componenti edilizie del deposito:</i>		<i>stato conservativo</i>
Deposito	<i>Pavimentazione interna:</i> pavimento in cemento	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiature semplici	Normale
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice su controsoffitto in cartongesso	Scadente
	<i>Infissi interni:</i> porte in ferro verniciato	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> portone in ferro verniciato con apertura automatica	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale
<i>Termico:</i> ---		---
<i>Idrico:</i> ---		---

### 6.3 Superfici

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Deposito	114,00	0,5	57,00

### 6.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Non risulta registrata e non è richiesta per l'attuale destinazione funzionale.

### 6.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il piano interrato, allo stato attuale, risulta comodamente accessibile ai diversamente abili, mediante ascensore e/o rampa carrabile.

### 6.6 Giudizio di comoda divisibilità

Il deposito **non può** essere **frazionato o venduto**, perché la sua destinazione funzionale a parcheggio, prevede un vincolo pertinenziale trascritto a favore di tutte le unità immobiliari del fabbricato: ogni immobile dell'edificio ha il diritto d'uso del piano interrato, che andrà regolamentato successivamente alla vendita. Si consideri che le dimensioni del locale non consentono di assegnare i 24 posti auto previsti nel progetto, pertanto i proprietari delle 17 unità immobiliari dello stabile, dovranno accordarsi per un utilizzo in condivisione.

### 6.7 Stato di possesso

Alla data dell'ultimo sopralluogo del 14/03/2019 l'immobile risultava occupato da materiali vari e oggetti ingombranti, moto e biciclette. Libero da persone.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati, intestati alla società esecutata come dante causa.

### 6.8 Conformità edilizia e urbanistica

La destinazione attuale, deposito-magazzino, non è conforme al progetto che prevedeva la realizzazione di 24 posti auto. Inoltre, sono state realizzate delle modifiche interne non denunciate nell'ultima planimetria in atti (planimetria catastale del 26/08/2010).

L'immobile risulta **non conforme**, con riserva di produzione e integrazione per le seguenti pratiche edilizie, non ancora reperite negli archivi del Comune di Milano:

- o 1992 - autorizzazione a edificare nel sottosuolo n. 24 posti auto con accesso meccanico, senza presenza di persone (autorizzazione del 13/08/1992 protocollo n. 6545/EP 92) con obbligo a mantenere la pertinenzialità e la destinazione urbanistica inizialmente stabilita.
- o 2010 - DIA n. 6628 del 05/08/2010, relativa ad opere da eseguire nel seminterrato.

Da regolarizzare: demolire le pareti in cartongesso che delimitano un locale abusivo, denunciare le modifiche interne degli accessi dall'edificio.

Oblazione da versare al Comune di Milano per opere edilizie non denunciate (diversa ubicazione degli accessi al piano interrato): € 1.000,00

Pratica edilizia: CILA in sanatoria - € 800,00 + oneri di legge

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: € 600 + oneri fiscali.

## 6.9 Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 26/08/2010.

La planimetria catastale non è in scala.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCCA

## 7. LOTTO 2

### 7.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 715
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 68,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 68,00 m<sup>2</sup>, rendita € 615,87
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. 6° \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0588251 in atti dal 17/09/2004 - variazione di classamento (n. 78724.1/2004)
  - VARIAZIONE del 21/07/2003 protocollo n. 642220 in atti dal 21/07/2003 divisione-sottotetto-abitazione (n. 44008.1/2003)
  - (ALTRE) del 21/07/2003 protocollo n. 642203 in atti dal 21/07/2003 F. E. (n. 4427.1/2003)

#### Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** corridoio comune e ascensore; prospetto su cortile comune mapp.102; altra Ditta mapp.105; stessa Ditta sub.716.

#### Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.
- Al ventennio la porzione immobiliare in oggetto non aveva l'attuale consistenza, non era distinta in quanto porzione indivisa di sottotetto non agibile, non destinato alla permanenza di persone, con altezza massima pari a 2,20 m.

In base a nota di variazione per divisione - sottotetto - abitazione, del 21/07/2003 n. 4427.1/2003, è variata la categoria, da C/2 ad A/3; è variata la consistenza dell'immobile da 90 m<sup>2</sup> a 4,5 vani; è variato il subalterno da sub. 714 (soppresso) a sub. 715.

\* **Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 5° sottotetto.**

## 7.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano 5° sottotetto, composto da tre locali oltre servizio e ripostigli.

Lo stato manutentivo è buono, le finiture sono recenti e di buona qualità (recupero sottotetto del 2003). Monoaffaccio.

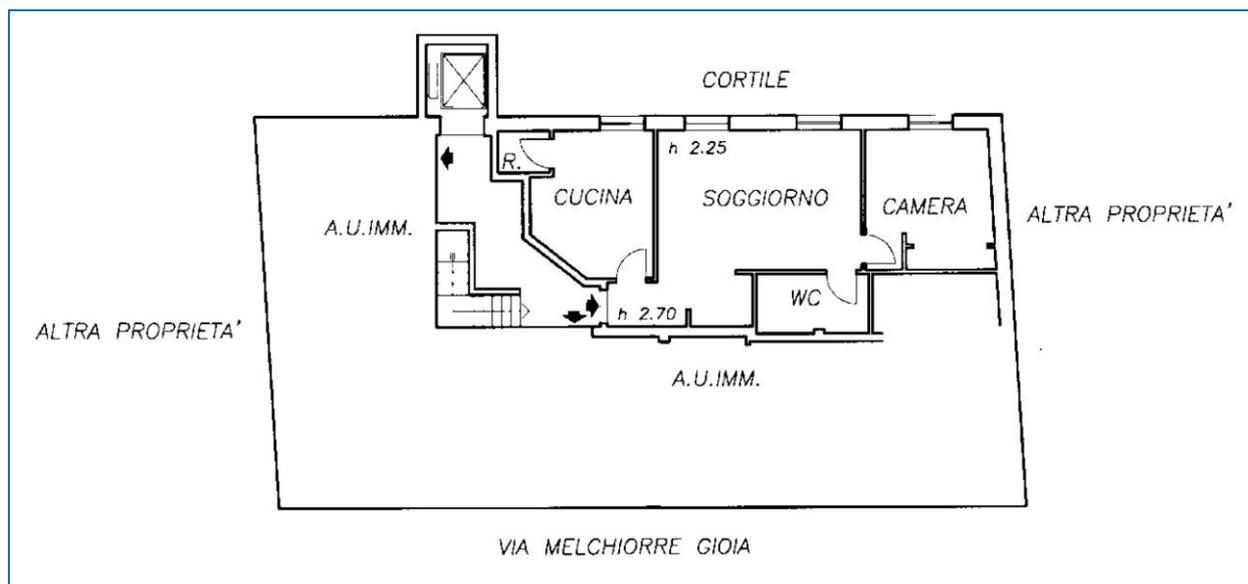


Fig. 11: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 715 - piano 5° sottotetto

### Descrizione dettagliata:

componenti edilizie dell'appartamento:		stato conservativo
Soggiorno-cottura	Pavimentazione interna: piastrelle marmo	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice, piastrelle ceramica	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porta in legno	Buono
	Infissi esterni: porta-finestra ante a battente in legno vetrocamera, persiane in metallo, parapetto in ferro verniciato	Normale
Bagno	Sanitari: lavabo, wc, bidet, doccia/vasca	Buono
	Pavimentazione interna: piastrelle marmo	Buono
	Rivestimenti interni: piastrelle marmo	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi esterni: --- aspirazione attivata	---
	Infissi interni: porta in legno	Buono

Camera	<i>Pavimentazione interna: parquet legno</i>	Buono
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Infissi interni: porta in legno</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: porta-finestra ante a battente in legno vetrocamera, persiane in metallo</i>	Normale
Camera	<i>Pavimentazione interna: parquet legno</i>	Buono
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Infissi interni: porta in legno</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: porta-finestra ante a battente in legno vetrocamera, persiane in metallo</i>	Normale
<i>Elettrico: sottotraccia - conformità: verificata</i>		Normale
<i>Termico: impianto termico autonomo - conformità: verificata</i>		Normale
<i>Idrico: sottotraccia - conformità: verificata</i>		Normale

### 7.3 Superfici

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	68,00	1,00	68,00

### 7.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)



[74,16 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15146 - 010929 / 14  
valida fino al 24/03/2024

### 7.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili mediante ascensore con sbarco al piano 5°, ma dall'ingresso dell'edificio, per raggiungere l'ascensore al piano rialzato, è presente un dislivello di n. 8 alzate che può essere adattato con montascale elettrico. In alternativa, si può accedere direttamente da via Melchiorre Gioia, scendendo al piano interrato (rampa pedonale e carrabile), si può raggiungere l'ascensore dalla piccola rampa esistente.

### 7.6 Giudizio di comoda divisibilità

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

## 7.7 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato con titolo** da soggetti estranei alla procedura.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta un **contratto di locazione registrato**, intestato alla società esecutata come dante causa.

Contratto n. 8188 serie 3T, registrato in data **04/08/2017**

Conduttore: Di Leva Valerio

Corrispettivo annuo: € 6.300,00

Spese condominiali annue: € 1.200,00

Rata mensile: € 625,00

Durata e scadenza: anni 4 + 4 dal 15/07/2017 al 14/07/2021

Sublocazione: non consentita

La registrazione del contratto è anteriore alla data del pignoramento del **25/05/2018**.

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo l'attuale valutazione** - anno 2018/semestre 1 - €/mese 800,00
- Canone annuo mercato pari a: €/anno 9.600,00
- 1/3 canone annuo mercato € 9.600,00/3 = €/anno 3.200,00
- €/anno 6.300,00 (canone pattuito) > €/anno 3.200,00 (1/3 mercato)

Il canone annuo di locazione risulta superiore al "canone vile",  
(verifica ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. locazione a "canone vile").

## 7.8 Conformità edilizia e urbanistica

L'immobile risulta **non conforme**.

Da regolarizzare: diversa la destinazione funzionale del locale cucina (attualmente camera) e cucina a vista nel soggiorno.

Oblazione da versare al Comune di Milano per opere edilizie non denunciate: € 1.000,00

Pratica edilizia: CILA in sanatoria - € 500,00 + oneri di legge

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: nessuna

## 7.9 Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 21/07/2003.

La planimetria catastale non è in scala, il piano è errato, la destinazione "cucina" non è l'attuale destinazione funzionale del locale, è presente un angolo cottura nel soggiorno.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

## 7.10 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + buona metratura e distribuzione interna
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- + buon livello di manutenzione e finiture
- bagno privo di ventilazione e illuminazione naturale
- piano sottotetto
- pratiche edilizie e catastali

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a:

- circa **3.500 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 2</b>			
Appartamento sub. 715	68,00	€ 238.000,00	€ 238.000,00

## 7.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 2 - sub. 715

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 238.000,00**

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: **- € 11.900,00**

Spese per regolarizzazione edilizia e catastale: **- € 2.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 224.100,00**

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota	
<b>libero:</b> <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 224.100,00
arrotondato:	<b>€ 224.000,00</b>
<b>occupato:</b> <i>(riduzione del valore pari al 20%)</i>	€ 179.200,00
arrotondato:	<b>€ 179.000,00</b>

## 8. LOTTO 3

### 8.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 716
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 66,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 66,00 m<sup>2</sup>, rendita € 615,87
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. 6° \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0588251 in atti dal 17/09/2004 variazione di classamento (n. 78724.1/2004)
  - VARIAZIONE del 21/07/2003 protocollo n. 642220 in atti dal 21/07/2003 divisione - sottotetto - abitazione (n. 44008.1/2003)
  - (ALTRE) del 21/07/2003 protocollo n. 642203 in atti dal 21/07/2003 F. E. (n. 4427.1/2003)

#### Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** stessa Ditta sub.717; vano scala e corridoio comune; stessa Ditta sub.715; altra Ditta mapp.105; prospetto su via Melchiorre Gioia.

#### Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.
- Al ventennio la porzione immobiliare in oggetto non aveva l'attuale consistenza, non era distinta in quanto porzione indivisa di sottotetto non agibile, non destinato alla permanenza di persone, con altezza massima pari a 2,20 m.

In base a nota di variazione per divisione - sottotetto - abitazione, del 21/07/2003 n. 4427.1/2003, è variata la categoria, da C/2 ad A/3; è variata la consistenza dell'immobile da 90 m<sup>2</sup> a 4,5 vani; è variato il subalterno da sub. 714 (soppresso) a sub. 716.

\* **Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 5° sottotetto.**

### 8.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano 5° sottotetto, composto da tre locali oltre angolo cottura e bagno. Lo stato manutentivo è buono, le finiture sono recenti e di buona qualità (recupero sottotetto del 2003). Monoaffaccio.

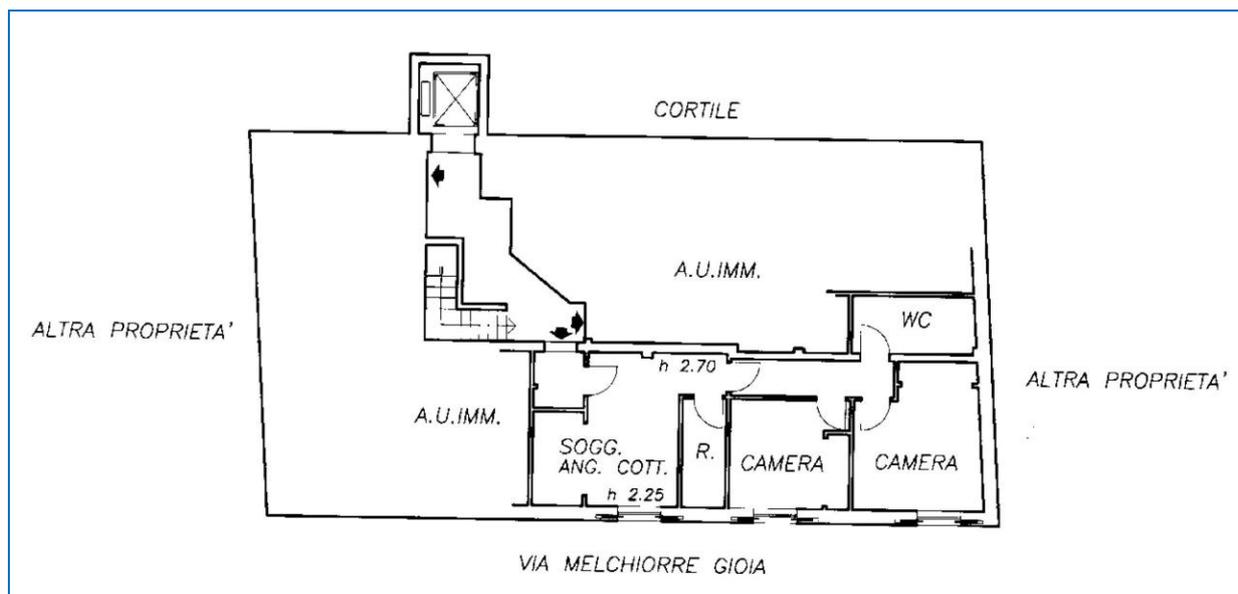


Fig. 12: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 716

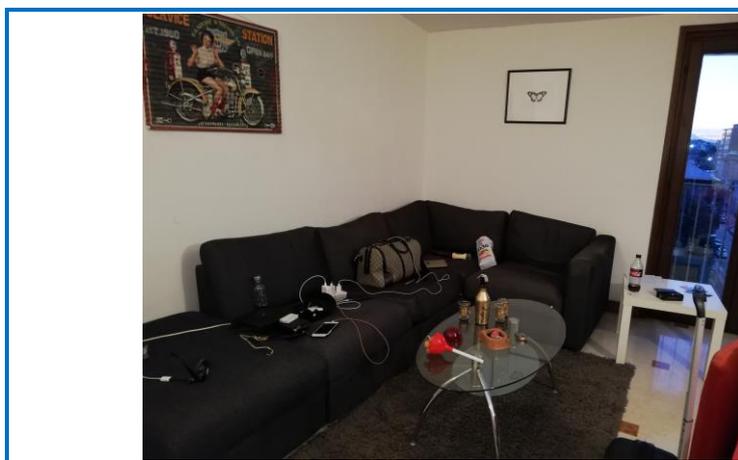


Fig. 13: soggiorno



Fig. 14: bagno

**Descrizione dettagliata:**

*componenti edilizie dell'appartamento:*

*stato conservativo*

Soggiorno-coffura	Pavimentazione interna: piastrelle marmo	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice, piastrelle ceramica	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porta in legno, portoncino ingresso sicurezza	Buono
	Infissi esterni: porta-finestra ante a battente in legno vetrocamera, parapetto in ferro verniciato	Normale
Bagno	Sanitari: lavabo, wc, bidet, vasca	Buono
	Pavimentazione interna: piastrelle marmo	Buono
	Rivestimenti interni: piastrelle marmo	Buono
	Soffitti: tinteggiature semplici	Buono
	Infissi esterni: --- aspirazione attivata	---
	Infissi interni: porta in legno	Buono

Camera	<i>Pavimentazione interna: parquet legno</i>	Buono
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Infissi interni: porta in legno</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: porta-finestra ante a battente in legno vetrocamera, parapetto in ferro verniciato</i>	Normale
Camera	<i>Pavimentazione interna: parquet legno</i>	Buono
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Infissi interni: porta in legno</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: porta-finestra ante a battente in legno vetrocamera, parapetto in ferro verniciato</i>	Normale
<i>Elettrico: sottotraccia - conformità: verificata</i>		Normale
<i>Termico: impianto termico autonomo - conformità: verificata</i>		Normale
<i>Idrico: sottotraccia - conformità: verificata</i>		Normale

### 8.3 Superfici

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	69,00	1,00	69,00

### 8.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)



[76,02 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15146 - 010932 / 14  
valida fino al 24/03/2024

### 8.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili mediante ascensore con sbarco al piano 5°, ma dall'ingresso dell'edificio, per raggiungere l'ascensore al piano rialzato, è presente un dislivello di n. 8 alzate che può essere adattato con montascale elettrico. In alternativa, si può accedere direttamente da via Melchiorre Gioia scendendo al piano interrato (rampa pedonale e carrabile), si può raggiungere l'ascensore dalla piccola rampa esistente.

### 8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

## 8.7 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato senza titolo** da soggetto estraneo alla procedura (sig. Stortini Alessandro, registrato come Conduttore nel contratto di locazione relativo all'immobile individuato al sub.726 - 4° piano).

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non risultano **contratti di locazione registrati**, intestati alla società esecutata come dante causa.

## 8.8 Conformità edilizia e urbanistica

L'immobile risulta **non conforme**.

Da regolarizzare: modifiche non denunciate nel locale soggiorno-cottura (locale ripostiglio non realizzato) con conseguente rapporto illuminante/aerante non verificato.

Lo stato attuale non può essere regolarizzato, è necessario ripristinare il progetto approvato.

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ripristinare le suddivisioni denunciate nel progetto approvato (locale guardaroba/ripostiglio), spesa stimata € 1.500 + oneri fiscali.

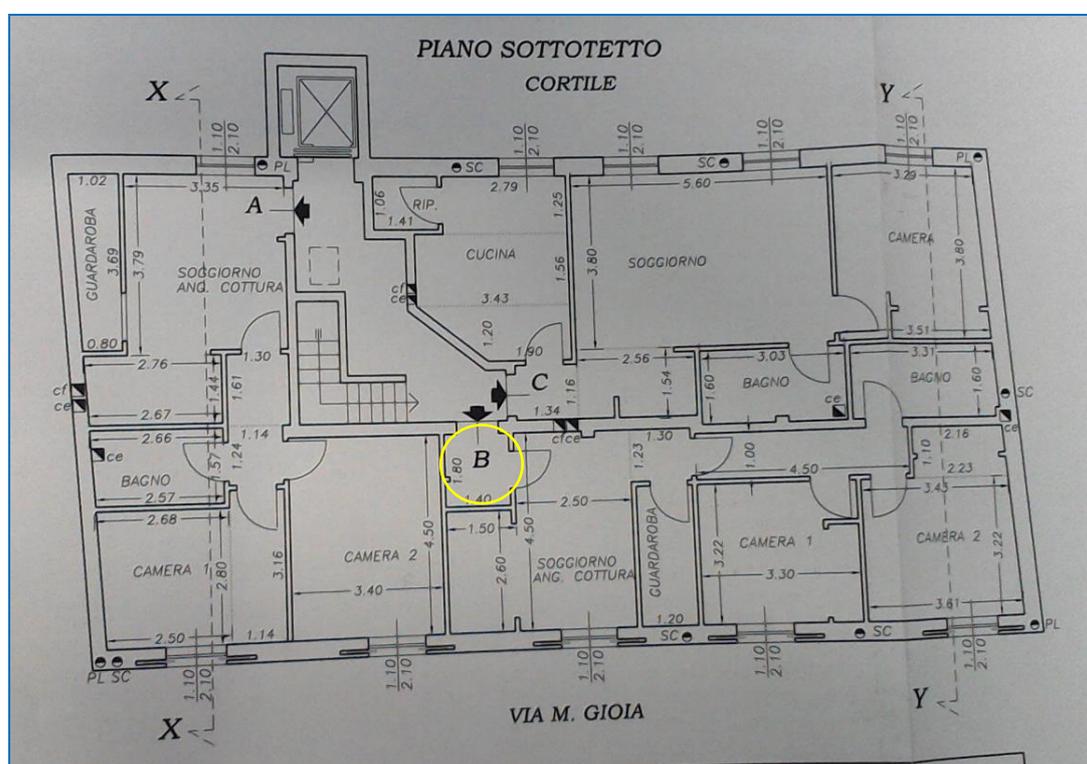


Fig. 15: progetto approvato - appartamento B - sub. 716

## 8.9 Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 21/07/2003. La planimetria catastale non è in scala, il piano è errato, modifiche nel soggiorno non denunciate.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCCA

## 8.10 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + buona metratura e distribuzione interna
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- + buon livello di manutenzione e finiture
- piano sottotetto
- bagno privo di ventilazione e illuminazione naturale
- pratiche edilizie e catastali, opere di ripristino del progetto approvato

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a:

- circa **3.500 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 3</b>			
Appartamento sub. 716	69,00	€ 242.000,00	€ 242.000,00

## 8.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 3 - sub. 716

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:** € 242.000,00

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: - € 12.100,00

Spese per regolarizzazione edilizia e catastale: - € 500,00

Spese opere edilizie ripristino: - € 1.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 227.900,00

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

**libero:** € 227.900,00  
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: **€ 228.000,00**

## 9. LOTTO 4

### 9.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 717
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 62,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 62,00 m<sup>2</sup>, rendita € 615,87
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. 6 \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0588251 in atti dal 17/09/2004 - variazione di classamento (n. 78724.1/2004)
  - VARIAZIONE del 21/07/2003 protocollo n. 642220 in atti dal 21/07/2003 - divisione - sottotetto - abitazione (n. 44008.1/2003)
  - (ALTRE) del 21/07/2003 protocollo n. 642203 in atti dal 21/07/2003 F. E. (n. 4427.1/2003)

#### Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** altra Ditta mapp.89; prospetto su cortile comune; vano scala comune e ascensore; stessa Ditta sub.716; prospetto su via Melchiorre Gioia.

#### Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.
- Al ventennio la porzione immobiliare in oggetto non aveva l'attuale consistenza, non era distinta in quanto porzione indivisa di sottotetto non agibile, non destinato alla permanenza di persone, con altezza massima pari a 2,20 m.

In base a nota di variazione per divisione - sottotetto - abitazione, del 21/07/2003 n. 4427.1/2003, è variata la categoria, da C/2 ad A/3; è variata la consistenza dell'immobile da 90 m<sup>2</sup> a 4,5 vani; è variato il subalterno da sub. 714 (soppresso) a sub. 717.

\* **Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 5° sottotetto.**

### 9.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano 5° sottotetto, composto da tre locali oltre angolo cottura e bagno. Lo stato manutentivo è buono, le finiture sono recenti e di buona qualità (recupero sottotetto del 2003). Doppia esposizione.

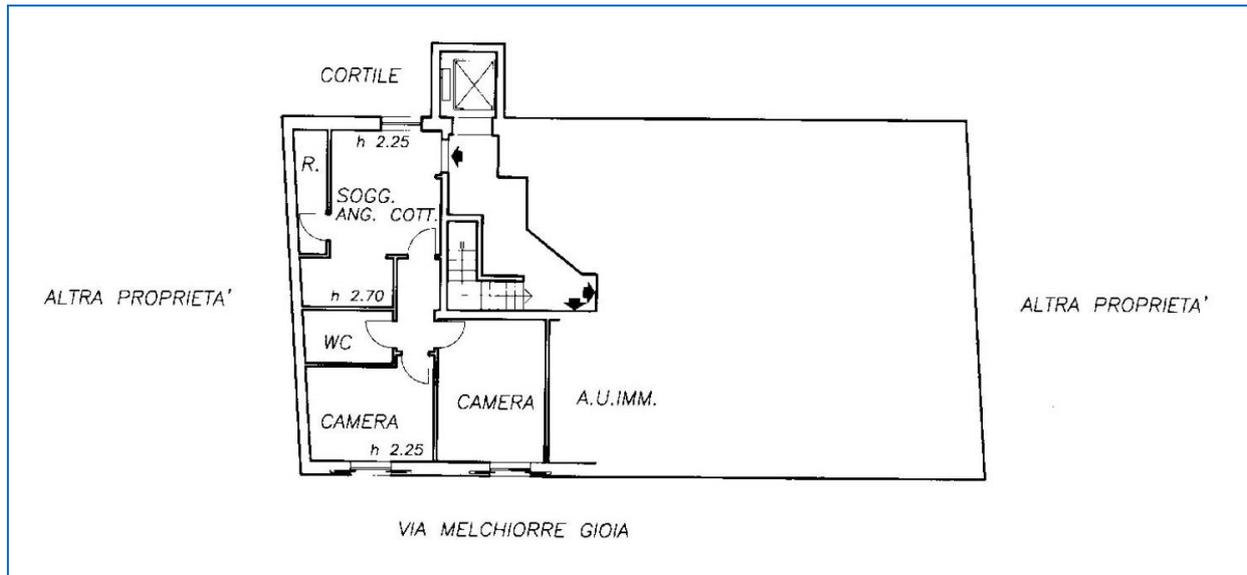


Fig. 16: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 717

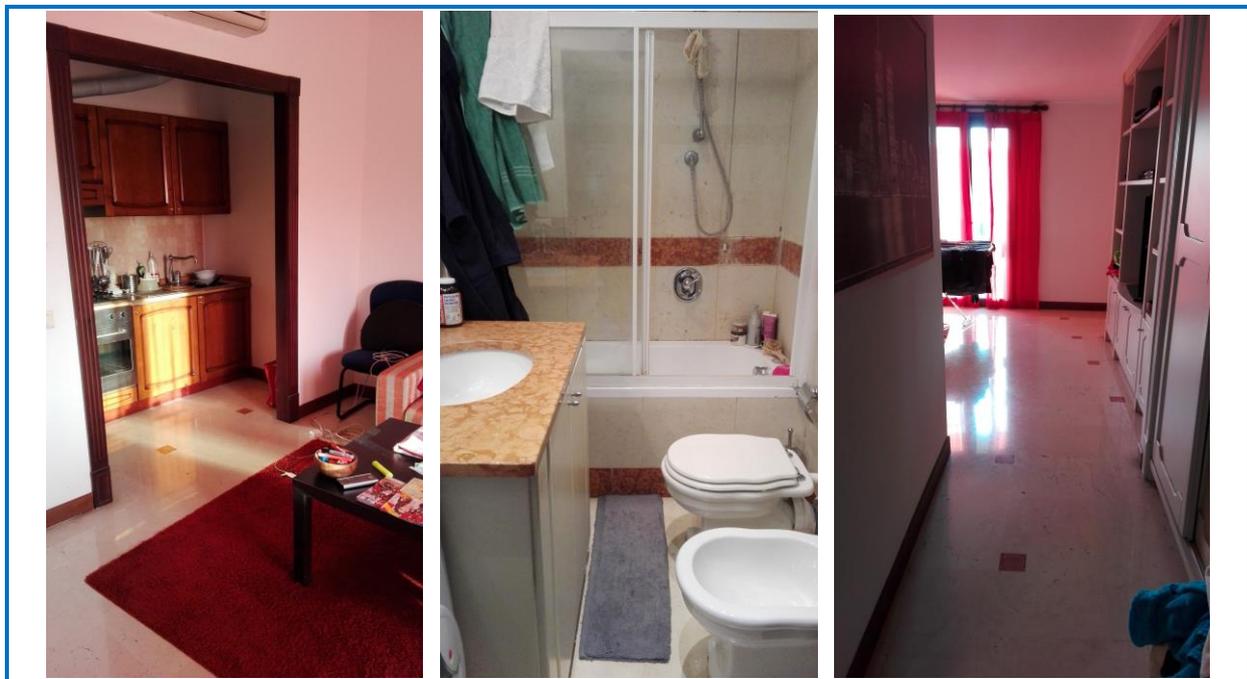


Fig. 17: soggiorno - cottura

Fig. 18: bagno

**Descrizione dettagliata:**

componenti edilizie dell'appartamento:

stato  
conservativo

Soggiorno-cottura	Pavimentazione interna: piastrelle marmo	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiature semplici, piastrelle ceramica	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porte in legno, portoncino ingresso sicurezza	Buono
	Infissi esterni: porta-finestra ante a battente in legno vetrocamera, parapetto in ferro verniciato	Normale

Bagno	Sanitari: lavabo, wc, bidet, vasca	Buono
	Pavimentazione interna: piastrelle marmo	Buono
	Rivestimenti interni: piastrelle marmo	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi esterni: --- aspirazione attivata	---
	Infissi interni: porta in legno	Buono
Camera	Pavimentazione interna: parquet legno	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porta in legno	Buono
	Infissi esterni: porta-finestra ante a battente in legno vetrocamera, parapetto in ferro verniciato	Normale
Camera	Pavimentazione interna: parquet legno	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porta in legno	Buono
	Infissi esterni: porta-finestra ante a battente in legno vetrocamera, parapetto in ferro verniciato	Normale
Elettrico: sottotraccia - conformità: verificata		Normale
Termico: impianto termico autonomo - conformità: verificata		Normale
Idrico: sottotraccia - conformità: verificata		Normale

### 9.3 Superfici

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	69,00	1,00	69,00

### 9.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)



[82,48 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15146 - 010933 / 14  
valida fino al 24/03/2024

### 9.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili mediante ascensore con sbarco al piano 5°.

Dall'ingresso dell'edificio, per raggiungere l'ascensore al piano rialzato, è presente un dislivello di n. 8 alzate che può essere adattato con montascale elettrico.

In alternativa, si può accedere direttamente da via Melchiorre Gioia scendendo al piano interrato (rampa pedonale e carrabile), si può raggiungere l'ascensore dalla piccola rampa esistente.

## 9.6 Giudizio di comoda divisibilità

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

## 9.7 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato senza titolo** da soggetto estraneo alla procedura.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non risultano **contratti di locazione registrati**, intestati alla società esecutata come dante causa.

## 9.8 Conformità edilizia e urbanistica

L'immobile risulta **non conforme**.

Da regolarizzare: modifiche non denunciate nel locale soggiorno-cottura (locale ripostiglio non realizzato) con conseguente rapporto illuminante/aerante non verificato.

Lo stato attuale non può essere regolarizzato, è necessario ripristinare il progetto approvato.

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ripristinare le suddivisioni denunciate nel progetto approvato (locale ripostiglio), spesa stimata € 1.500 + oneri fiscali.

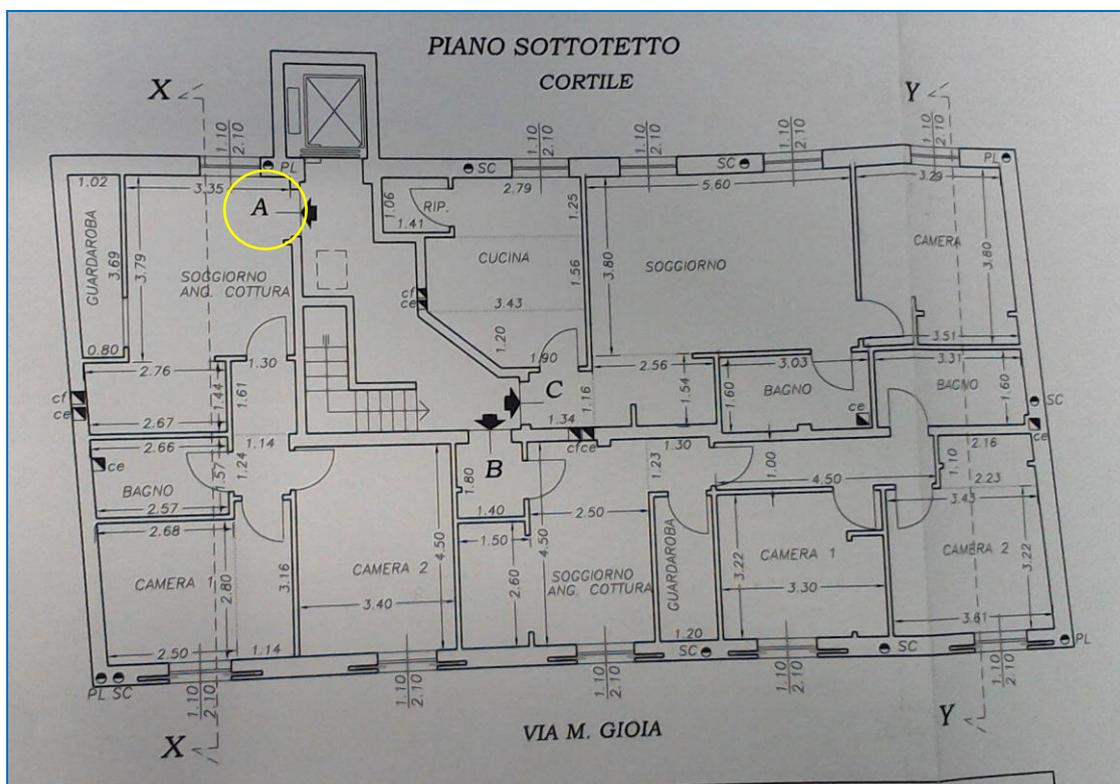


Fig. 19: progetto approvato - appartamento A - sub. 717

## 9.9 Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 21/07/2003. La planimetria catastale non è in scala, il piano è errato, modifiche nel soggiorno non denunciate.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

## 9.10 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + buona metratura e distribuzione interna
- + doppia esposizione
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- + buon livello di manutenzione e finiture
- piano sottotetto
- bagno privo di ventilazione e illuminazione naturale
- pratiche edilizie e catastali, opere di ripristino del progetto approvato

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a:

- circa **3.500 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 4</b>			
Appartamento sub. 717	69,00	€ 242.000,00	€ 242.000,00

## 9.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 4 - sub. 717

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 242.000,00**

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: **- € 12.100,00**

Spese regolarizzazione edilizia e catastale: **- € 500,00**

Spese opere edilizie di ripristino **- € 1.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 227.900,00**

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

**libero:** € 227.900,00  
*(piena proprietà 1/1)*  
**arrotondato:** € **228.000,00**

**10. LOTTO 5****10.1 Identificazione catastale**

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 718
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 58,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 58,00 m<sup>2</sup>, rendita € 479,01
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. 2 \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE del 21/10/2010 protocollo n. MI0816785 in atti dal 21/10/2010 ISTANZA PROT. 812007/10 (n. 64534.1/2010)
  - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/07/2010 protocollo n. MI0600120 in atti dal 29/07/2010 - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 49546.1/2010)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2005 protocollo n. MI0075298 in atti dal 28/01/2005 - variazione di classamento (n. 5690.1/2005)
  - VARIAZIONE del 28/01/2004 protocollo n. 44293 in atti dal 28/01/2004 - diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 3354.1/2004)

**Notifiche:**

- in corso con prot. MI1128104/2011 del 19/09/2011

**Annotazioni:**

- di stadio: si riporta l'unità immobiliare allo stadio precedente per errata presentazione variazione n. 49546 del 29/07/2010 prot. MI0600120 - 09/11/2015
- classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) - 29/07/2010
- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94) - 28/01/2015
- classamento proposto (D.M. 701/94) - 28/01/2004

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** altra Ditta mapp.89; prospetto su cortile comune; vano scala comune e ascensore; stessa Ditta sub.719; prospetto su via Melchiorre Gioia.

**Note**

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.
- Al ventennio la porzione immobiliare in oggetto aveva l'attuale consistenza, ma era distinta con diverso subalterno.

In base a nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento - fusione, del 28/01/2004 n. 3354.1/2004, le particelle 101/4, 101/5 e 101/6 del foglio 227, vengono soppresse dando origine alla pc. 101/718 e alla pc. 101/719 dello stesso foglio 227.

\* **Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 1°.**

## 10.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano primo, composto da tre locali oltre spazio cottura e bagno.

Lo stato manutentivo è normale, le finiture sono abbastanza recenti e di discreta qualità.

Doppia esposizione.

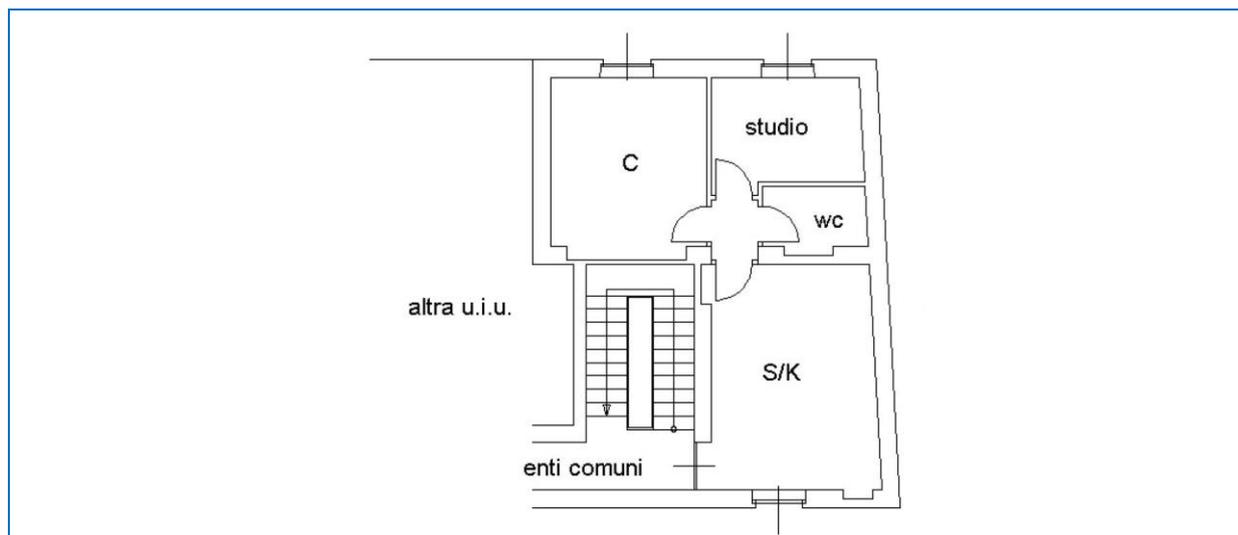


Fig. 20: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 718

### Descrizione dettagliata:

componenti edilizie dell'appartamento:		stato conservativo
Soggiorno-cottura	Pavimentazione interna: piastrelle marmette	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiature semplici, piastrelle ceramica	Normale
	Soffitti: tinteggiature semplici	Normale
	Infissi interni: porta in legno, portoncino ingresso sicurezza	Normale
	Infissi esterni: finestra ante a battente in legno vetrocamera, persiane	Normale
Bagno	Sanitari: lavabo, wc, bidet, vasca	Normale
	Pavimentazione interna: piastrelle marmo	Normale
	Rivestimenti interni: piastrelle marmo	Normale
	Soffitti: tinteggiature semplici (danni da umidità)	Scadente
	Infissi esterni: --- aspirazione attivata	---
	Infissi interni: porta in legno	Normale
Camera	Pavimentazione interna: parquet legno	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta in legno	Normale
	Infissi esterni: finestra ante a battente in legno vetrocamera, persiane	Normale

Camera	Pavimentazione interna: parquet legno	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta in legno	Normale
	Infissi esterni: finestra ante a battente in legno vetrocamera, persiane	Normale
Elettrico: sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale
Termico: impianto termico autonomo - conformità: non verificabile		Normale
Idrico: sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale

### 10.3 Superfici

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	61,00	1,00	61,00

### 10.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)



[110,20 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15146 - 010934 / 14  
valida fino al 24/03/2024

### 10.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili mediante ascensore con sbarco al piano 1°.

Dall'ingresso dell'edificio, per raggiungere l'ascensore al piano rialzato, è presente un dislivello di n. 8 alzate che può essere adattato con montascale elettrico. In alternativa, si può accedere direttamente da via Melchiorre Gioia scendendo al piano interrato (rampa pedonale e carrabile), si può raggiungere l'ascensore dalla piccola rampa esistente.

### 10.6 Giudizio di comoda divisibilità

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

### 10.7 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato con titolo** da soggetti estranei alla procedura.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta un **contratto di locazione registrato**, intestato alla società esecutata come dante causa.

Contratto n. 9755 serie 3T, registrato in data **12/11/2014**

Conduttore: Casale Giuseppe

Corrispettivo annuo: € 6.300,00

Spese condominiali annue: € 1.200,00

Rata mensile: € 625,00

Durata e scadenza: anni 4 + 4 dal 01/11/2014 al 31/10/2018

Sublocazione: consentita

La registrazione del contratto è anteriore alla data del pignoramento del **25/05/2018**.

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo l'attuale valutazione** - anno 2018/semestre 1 - €/mese 700,00
- Canone annuo mercato pari a: €/anno 8.400,00
- 1/3 canone annuo mercato € 8.400,00/3 = €/anno 2.800,00
- €/anno 6.300,00 (canone pattuito) > €/anno 2.800,00 (1/3 mercato)

Il canone annuo di locazione risulta superiore al "canone vile",  
(verifica ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. locazione a "canone vile")

## 10.8 Conformità edilizia e urbanistica

---

L'immobile risulta **non conforme**.

Con riserva di produzione e integrazione per eventuali pratiche edilizie non ancora reperite.

Da regolarizzare: diversa la posizione del locale bagno e le dimensioni della camera.

Oblazione da versare al Comune di Milano per opere edilizie non denunciate: € 1.000,00

Pratica edilizia: CILA in sanatoria - € 500,00 + oneri di legge

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: nessuna

## 10.9 Conformità catastale

---

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 29/07/2010.

La planimetria catastale non è in scala, coerenze errate, orientamento errato, parti comuni confinanti errate (manca ascensore), il piano è errato, modifiche interne non denunciate (bagno e camera).

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCEFA

## 10.10 Calcolo del valore di mercato

---

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + buona metratura e distribuzione interna
- + doppia esposizione
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- + discreto livello di manutenzione e finiture
- bagno privo di ventilazione e illuminazione naturale
- pratiche edilizie e catastali

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a: circa **3.200 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 5</b>			
Appartamento sub. 718	61,00	€ 195.200,00	€ 195.200,00

## 10.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 5 - sub. 718

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 195.000,00**

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: **- € 9.750,00**

Spese regolarizzazione edilizia e catastale: **- € 2.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 183.250,00**

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

**libero:** € 183.250,00  
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: **€ 183.000,00**

**occupato:** € 146.400,00  
(riduzione del valore pari al 20%)

arrotondato: **€ 147.000,00**

## 11. LOTTO 6

### 11.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 719
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 133,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 131,00 m<sup>2</sup>, rendita € 958,03
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. 2 \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- (ALTRE) del 21/10/2010 protocollo n. MI0816846 in atti dal 21/10/2010 istanza prot. 811966/10 (n. 5084.1/2010)
- DIVISIONE del 30/07/2010 protocollo n. MI0600157 in atti dal 30/07/2010 - divisione (n. 49838.1/2010)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2005 protocollo n. MI0075298 in atti dal 28/01/2005 - variazione di classamento (n. 5690.1/2005)
- VARIAZIONE del 28/01/2004 protocollo n. 44293 in atti dal 28/01/2004 diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 3354.1/2004)

**Notifiche:**

- effettuata con prot. n. MI0091048/2014 del 25/02/14

**Annotazioni:**

- di stadio: si ripristina per errata presentazione della variazione n.49838 del 30/07/2010 prot. MI0600157

- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94) - 28/01/2015

- classamento proposto (D.M. 701/94) - 28/01/2004

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** stessa Ditta sub.718; vano scala comune; prospetto su cortile comune; altra Ditta mapp.105.

**Note**

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.

- Al ventennio la porzione immobiliare in oggetto non aveva l'attuale consistenza, era costituita da due unità distinte con diverso subalterno.

In base a nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento - fusione, del 28/01/2004 n. 3354.1/2004, le particelle 101/4, 101/5 e 101/6 del foglio 227, vengono soppresse dando origine alla pc. 101/718 e alla pc. 101/719 dello stesso foglio 227.

\* **Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 1°.**

## 11.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano primo, composto da quattro locali oltre cucina, due bagni, balcone. Lo stato manutentivo è buono, le finiture sono recenti e di buona qualità (opere interne 2004), doppia esposizione.



Fig. 21: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 719



Fig. 22: soggiorno

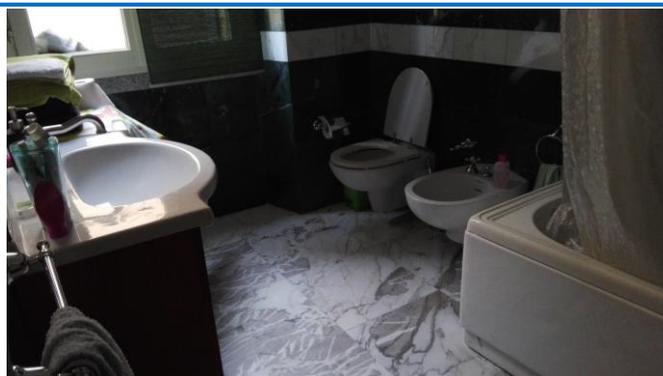


Fig. 23: bagno

**Descrizione dettagliata:**

<i>componenti edilizie dell'appartamento:</i>		<i>stato conservativo</i>
Soggiorno	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno, portoncino ingresso sicurezza	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra e porta ante a battente in legno vetrocamera, persiana	Normale
Bagno	<i>Sanitari:</i> lavabo, wc, bidet, vasca	Buono
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra ante a battente in legno vetrocamera, persiana	Normale
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
Bagno	<i>Sanitari:</i> lavabo, wc, bidet, doccia	Buono
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> --- aspirazione attivata	---
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
Camera 1-2-3	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet legno	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra in alluminio vetrocamera, persiana	Normale
Cucina	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice e piastrelle marmo	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra ante a battente in legno vetrocamera, persiana	Normale

Balcone	Pavimentazione: piastrelle ceramica	Normale
	Parapetti: ferro verniciato	Normale
	Elektrico: sottotraccia - conformità: non verificabile	Normale
	Termico: impianto termico autonomo - conformità: non verificabile	Normale
	Idrico: sottotraccia - conformità: non verificabile	Normale

### 11.3 Superfici

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	126,00	1,00	126,00
Balcone	8,00	0,30	2,40
<b>Totale</b>	<b>134,00</b>		<b>128,40</b>

### 11.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)



[83,92 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15146 - 010935 / 14  
valida fino al 24/03/2024

### 11.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili mediante ascensore con sbarco al piano 1°.

Dall'ingresso dell'edificio, per raggiungere l'ascensore al piano rialzato, è presente un dislivello di n. 8 alzate che può essere adattato con montascale elettrico. In alternativa, si può accedere direttamente da via Melchiorre Gioia scendendo al piano interrato (rampa pedonale e carrabile), si può raggiungere l'ascensore dalla piccola rampa esistente.

### 11.6 Giudizio di comoda divisibilità

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

### 11.7 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato con titolo** da soggetti estranei alla procedura.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta un **contratto di locazione registrato**, intestato alla società esecutata come dante causa.

Contratto n. 5762 serie 3T, registrato in data **06/06/2017**

Conduttore: Gambuzza Maria Carmela

Corrispettivo annuo: € 9.600,00

Spese condominiali annue: € 1.800,00

Rata mensile: € 950,00

Durata e scadenza: anni 4 + 4 dal 10/05/2017 al 09/05/2021

Sublocazione: consentita

La registrazione del contratto è anteriore alla data del pignoramento del **25/05/2018**.

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo l'attuale valutazione** - anno 2018/semestre 1 - €/mese 1.600,00
- Canone annuo mercato pari a: €/anno 19.200,00
- 1/3 canone annuo mercato € 19.200,00/3 = €/anno 6.400,00
- €/anno 9.600,00 (canone pattuito) > €/anno 6.400,00 (1/3 mercato)

Il canone annuo di locazione risulta superiore al "canone vile",  
(verifica ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. locazione a "canone vile")

## 11.8 Conformità edilizia e urbanistica

---

L'immobile risulta **conforme**.

Con riserva di produzione e integrazione per eventuali pratiche edilizie non ancora reperite.

## 11.9 Conformità catastale

---

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 28/01/2004.

La planimetria catastale non è in scala, il piano è errato.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOGFA

## 11.10 Calcolo del valore di mercato

---

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + buona metratura e distribuzione interna
- + doppia esposizione
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- + buon livello di manutenzione e finiture ottime
- + doppi servizi
- un bagno privo di ventilazione e illuminazione naturale
- pratica catastale rettifica piano

Tipologia dimensionale: grande

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a: circa **3.700 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 6</b>			
Appartamento sub. 719	128,40	€ 475.000,00	€ 475.000,00

## 11.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 6 - sub. 719

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 475.000,00**

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: **- € 23.750,00**

Spese regolarizzazione edilizia e catastale: **- € 500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 450.750,00**

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

**libero:** € 450.750,00  
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: **€ 451.000,00**

**occupato:** € 360.800,00  
(riduzione del valore pari al 20%)

arrotondato: **€ 361.000,00**

## 12. LOTTO 7

### 12.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 736
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 99,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 97,00 m<sup>2</sup>, rendita € 684,31
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106 1, P. 3 \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/08/2011 protocollo n. MI0686959 in atti dal 09/08/2011 variazione di classamento (n. 135685.1/2011)
  - VARIAZIONE del 09/08/2010 protocollo n. MI0616924 in atti dal 09/08/2010 divisione - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 51280.1/2010)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2005 protocollo n. MI0075298 in atti dal 28/01/2005 variazione di classamento (n. 5690.1/2005)
  - VARIAZIONE del 28/01/2004 protocollo n. 44564 in atti dal 28/01/2004 diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 3408.1/2004)

**Annotazioni:**

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) - 09/11/2015
- classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) - 09/08/2010
- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94) - 09/08/2010
- classamento proposto (D.M. 701/94) - 28/01/2004

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** fabbricato di viale Monza 66; prospetto su cortile comune; vano scala comune; proprietà di terzi al sub. 8; prospetto su viale Monza.

**Note**

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.
- Al ventennio la porzione immobiliare in oggetto non aveva l'attuale consistenza, era costituita da unità distinte con diverso subalterno.

In base a nota di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, del 09/08/2010 n. 51280.1/2010, la particella 101/720 del foglio 227, viene soppressa dando origine alla pc. 101/735 e alle pc. 101/736, pc. 101/738 e pc. 101/737 (successivamente soppressa) dello stesso foglio 227.

\* Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 2°.

## 12.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano secondo, composto da tre locali oltre spazio cottura, due bagni, ripostiglio e balconi.

Lo stato manutentivo è buono, le finiture sono recenti e di buona qualità (opere interne 2010), doppia esposizione.

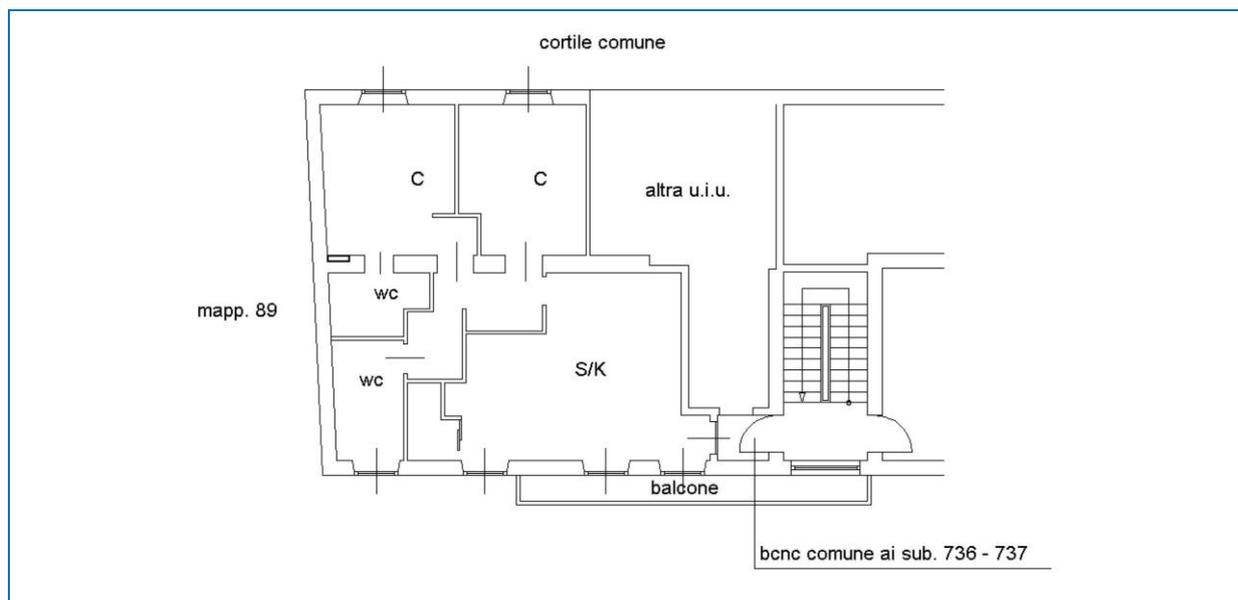


Fig. 24: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 736

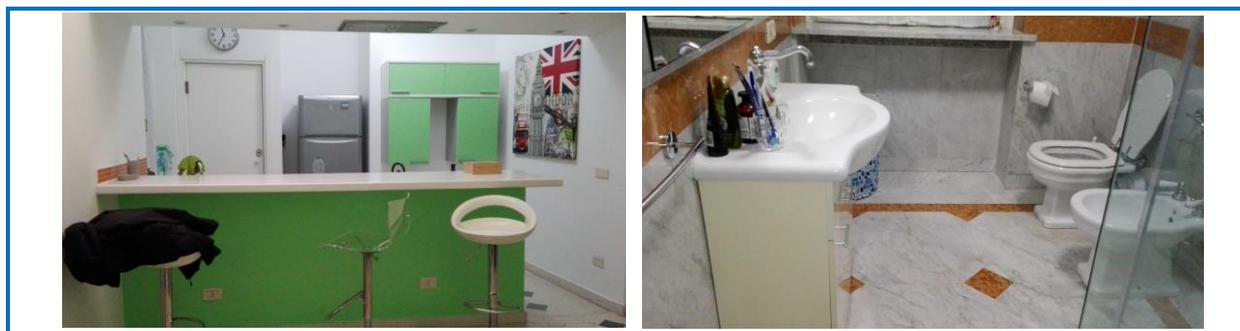


Fig. 25: soggiorno - cottura

Fig. 26: bagno

**Descrizione dettagliata:**

<i>componenti edilizie dell'appartamento:</i>		<i>stato conservativo</i>
soggiorno/cottura	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno laccato, portoncino ingresso sicurezza	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> porta e finestra in legno, vetrocamera, persiane	Normale
Bagno 1 - 2	<i>Sanitari:</i> lavabo, wc, bidet, doccia	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra legno, vetrocamera, persiana (un bagno con ventilazione forzata)	Normale
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno laccato	Buono
Camera	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet legno	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno laccato	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra alluminio, vetrocamera, persiana	Normale
Camera	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet legno	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno laccato	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> porta-finestra in alluminio, vetrocamera, persiane	Normale
Balconi	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle ceramica	Normale
	<i>Parapetti:</i> muratura (su via Melchiorre Gioia), ferro verniciato (verso cortile interno)	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale
<i>Termico:</i> impianto termico autonomo - conformità: non verificabile		Normale
<i>Idrico:</i> sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale

## 12.3 Superfici

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	97,00	1,00	97,00
Balconi	11,6	0,30	3,48
<b>Totale</b>	<b>108,60</b>		<b>100,48</b>

## 12.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Non risulta registrata nella banca dati del CEER.

## 12.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili mediante ascensore con sbarco al piano 2°.

Dall'ingresso dell'edificio, per raggiungere l'ascensore al piano rialzato, è presente un dislivello di n. 8 alzate che può essere adattato con montascale elettrico. In alternativa, si può accedere direttamente da via Melchiorre Gioia scendendo al piano interrato (rampa pedonale e carrabile), si può raggiungere l'ascensore dalla piccola rampa esistente.

## 12.6 Giudizio di comoda divisibilità

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

## 12.7 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato con titolo** da soggetti estranei alla procedura.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta un **contratto di locazione registrato**, intestato alla società eseguita come dante causa.

Contratto n. 9903 serie 3T, registrato in data **29/09/2017**

Conduttore: Traballi Ferruccio Pietro

Corrispettivo annuo: € 7.800,00

Spese condominiali annue: € 1.200,00

Rata mensile: € 750,00

Durata e scadenza: anni 4 + 4 dal 01/09/2017 al 31/08/2021

Sublocazione: consentita

La registrazione del contratto è anteriore alla data del pignoramento del **25/05/2018**.

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo l'attuale valutazione** - anno 2018/semestre 1 - €/mese 1.200,00
- Canone annuo mercato pari a: €/anno 14.400,00
- 1/3 canone annuo mercato € 14.400,00/3 = €/anno 4.800,00
- €/anno 7.800,00 (canone pattuito) > €/anno 4.800,00 (1/3 mercato)

Il canone annuo di locazione risulta superiore al "canone vile".

## 12.8 Conformità edilizia e urbanistica

L'immobile risulta **conforme** alla DIA del 03/08/2010 PG 624144/2010 Progr. 6450/2010.

Nella planimetria in atti non è stato rappresentato il balcone che prospetta su via Melchiorre Gioia, mentre nelle parti comuni non è stato rappresentato l'ascensore.

## 12.9 Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 09/08/2010.

La planimetria catastale non è in scala, le coerenze sono errate, l'orientamento è sbagliato, le parti comuni confinanti errate (manca ascensore), non è rappresentato il balcone che prospetta su via Melchiorre Gioia, il piano è errato.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

## 12.10 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + buona metratura e distribuzione interna
- + doppia esposizione
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- + buon livello di manutenzione e finiture ottime
- + doppi servizi
- un bagno privo di ventilazione e illuminazione naturale
- pratica catastale rettifica piano, coerenze, balcone

Tipologia dimensionale: grande

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a:

- circa **3.700 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 7</b>			
Appartamento sub. 736	100,48	€ 362.000,00	€ 362.000,00

## 12.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 7 - sub. 736

<b>Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:</b>	<b>€ 362.000,00</b>
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:	- € 18.100,00
Spese regolarizzazione catastale:	- € 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 343.400,00

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

<b>libero:</b>	€ 343.400,00
<i>(piena proprietà 1/1)</i>	
arrotondato:	<b>€ 344.000,00</b>
<b>occupato:</b>	€ 275.200,00
<i>(riduzione del valore pari al 20%)</i>	
arrotondato:	<b>€ 275.000,00</b>

## 13. LOTTO 8

### 13.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 739
- **Dati di classamento:** uffici e studi privati A/10, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 35,00 m<sup>2</sup>, rendita € 1.304,05
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. 3 \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2012 protocollo n. MI0167991 in atti dal 12/03/2012 variazione di classamento (n. 19560.1/2012)
  - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/03/2011 protocollo n. MI0235559 in atti dal 11/03/2011 residenza - ufficio (n. 43552.1/2011)
  - VARIAZIONE del 09/08/2010 protocollo n. MI0616924 in atti dal 09/08/2010 divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 51280.1/2010)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2005 protocollo n. MI0075298 in atti dal 28/01/2005 variazione di classamento (n. 5690.1/2005)
  - VARIAZIONE del 28/01/2004 protocollo n. 44564 in atti dal 28/01/2004 diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 3408.1/2004)

#### Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) - 09/11/2015
- classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) - 09/08/2010
- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94) - 09/08/2010
- classamento proposto (D.M. 701/94) - 28/01/2004

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** stessa Ditta sub.738; vano scala comune; sub.735 bene comune non censibile; prospetto su via Melchiorre Gioia.

**Note**

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.

- Al ventennio la porzione immobiliare in oggetto non aveva l'attuale consistenza, era costituita da unità distinte con diverso subalterno. In base a nota di variazione della destinazione d'uso, del 11/03/2011 n. 43552.1/2011, la particella 101/737 del foglio 227, viene soppressa dando origine alla nuova pc. 101/739 dello stesso foglio 227.

\* Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 2°.

**13.2 Descrizione immobile**

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano secondo, composto da un locale oltre bagno e ingresso.

Lo stato manutentivo è ottimo, le finiture sono recenti e di buona qualità (opere interne 2011), monoaffaccio.

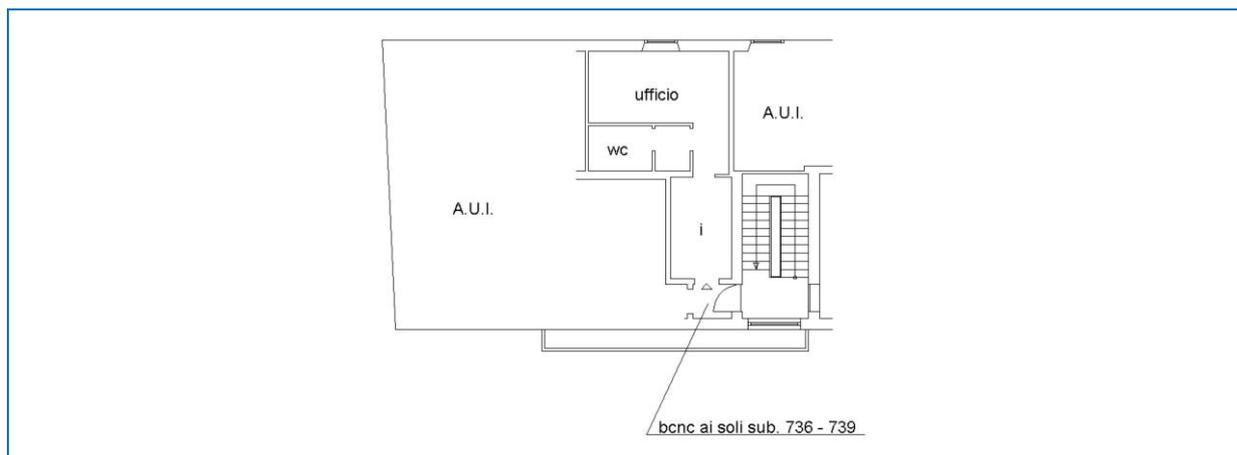


Fig. 27: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 739



Fig. 28: ingresso - soggiorno

Fig. 29: bagno

**Descrizione dettagliata:**

<i>componenti edilizie dell'appartamento:</i>		<i>stato conservativo</i>
Soggiorno-cottura	<i>Pavimentazione interna: parquet legno</i>	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiature semplici</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiature semplici</i>	Buono
	<i>Infissi interni: ---</i>	---
	<i>Infissi esterni: finestra ante a battente in alluminio, vetrocamera, persiane</i>	Buono
Bagno	<i>Sanitari: lavabo, wc, bidet, doccia, scaldabagno elettrico per acqua</i>	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna: piastrelle marmo</i>	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni: piastrelle marmo, fascia mosaico, tinteggiatura</i>	Ottimo
	<i>Soffitti: tinteggiature semplici</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: --- aspirazione forzata</i>	---
	<i>Infissi interni: porta in legno laccato</i>	Buono
Ingresso	<i>Pavimentazione interna: parquet legno</i>	Ottimo
	<i>Soffitti: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice, armadiature a muro</i>	Buono
	<i>Porta di ingresso: portoncino in legno sicurezza</i>	Buono
<i>Elettrico: sottotraccia - conformità: non verificabile</i>		Normale
<i>Termico: impianto termico autonomo pompa di calore conformità: non verificabile</i>		Normale
<i>Idrico: sottotraccia - conformità: non verificabile</i>		Normale

**13.3 Superfici**

<b>destinazione locali</b>	<b>superficie esterna lorda S.E.L. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>rapporti mercantili %</b>	<b>sup. commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Appartamento	32,00	1,00	32,00

**13.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

Non risulta registrata nella banca dati del CEER.

**13.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili**

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili mediante ascensore con sbarco al piano 2°.

Dall'ingresso dell'edificio, per raggiungere l'ascensore al piano rialzato, è presente un dislivello di n. 8 alzate che può essere adattato con montascale elettrico.

In alternativa, si può accedere direttamente da via Melchiorre Gioia scendendo al piano interrato (rampa pedonale e carrabile), si può raggiungere l'ascensore dalla piccola rampa esistente.

### 13.6 Giudizio di comoda divisibilità

---

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

### 13.7 Stato di possesso

---

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato con titolo** da soggetti estranei alla procedura.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta un **contratto di locazione registrato**, intestato alla società esecutata come dante causa.

Contratto n. 012816 serie 3T, registrato in data **22/12/2016**

**I dati catastali dichiarati nel contratto sono errati e non corrispondono all'immobile oggetto di pignoramento: è indicato erroneamente il foglio 192.**

Conduttore: Bozzato Marlene

Corrispettivo annuo: € 4.200,00

Spese condominiali annue: € 600,00

Rata mensile: € 400,00

Durata e scadenza: anni 6 + 6 dal 01/12/2016 al 30/11/2022

Sublocazione: non specificato

La registrazione del contratto è anteriore alla data del pignoramento del **25/05/2018**.

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo l'attuale valutazione** - anno 2018/semestre 1 - €/mese 400,00
- Canone annuo mercato pari a: €/anno 4.800,00
- 1/3 canone annuo mercato € 4.800,00/3 = €/anno 1.600,00
- €/anno 4.200,00 (canone pattuito) > €/anno 1.600,00 (1/3 mercato)

Il canone annuo di locazione risulta superiore al "canone vile",  
(verifica ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. locazione a "canone vile")

### 13.8 Conformità edilizia e urbanistica

---

L'immobile risulta **non conforme**.

Da regolarizzare: realizzare come da progetto approvato, il disimpegno del locale bagno e la separazione del locale soggiorno - cottura dal locale ingresso (diversamente i rapporti illuminanti non sarebbero verificati).

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: costruzione due spallette per due vani porta, spesa stimata pari a € 1.000,00.

### 13.9 Conformità catastale

---

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 11/03/2011.

La planimetria catastale non è in scala, le coerenze sono errate, l'orientamento è sbagliato, le parti comuni confinanti errate (manca ascensore), il piano è errato, la destinazione d'uso dichiarata (A/10 ufficio) non è conforme alla destinazione dichiarata nel progetto autorizzato (abitazione).

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

### 13.10 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + ridotta metratura ma buona distribuzione interna e arredamento
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- + ottimo livello di manutenzione e finiture di pregio
- bagno privo di ventilazione e illuminazione naturale
- pratica catastale rettifica destinazione funzionale, piano, coerenze

Tipologia dimensionale: piccola

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: ottimo

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a: circa **3.700 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 8</b>			
Appartamento sub. 739	32,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00

### 13.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

#### Lotto 8 - sub. 739

<b>Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:</b>	<b>€ 120.000,00</b>
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:	- € 0,00
Spese regolarizzazione catastale:	- € 500,00
Spese opere edilizie ripristino:	- € 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 118.500,00</b>

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota	
<b>libero:</b>	€ 118.500,00
<i>(piena proprietà 1/1)</i>	
arrotondato:	<b>€ 119.000,00</b>
<b>occupato:</b>	€ 95.200,00
<i>(riduzione del valore pari al 20%)</i>	
arrotondato:	<b>€ 95.000,00</b>

## 14. LOTTO 9

### 14.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 738
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 58,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 58,00 m<sup>2</sup>, rendita € 479,01
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. 3 \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/08/2011 protocollo n. MI0686959 in atti dal 09/08/2011 variazione di classamento (n. 135685.1/2011)
  - VARIAZIONE del 09/08/2010 protocollo n. MI0616924 in atti dal 09/08/2010 divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 51280.1/2010)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2005 protocollo n. MI0075298 in atti dal 28/01/2005 variazione di classamento (n. 5690.1/2005)
  - VARIAZIONE del 28/01/2004 protocollo n. 44564 in atti dal 28/01/2004 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 3408.1/2004)

#### Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) - 09/11/2015
- classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) - 09/08/2010
- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94) - 09/08/2010
- classamento proposto (D.M. 701/94) - 28/01/2004

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** altra Ditta mapp.89; prospetto su cortile comune; vano scala comune; stessa Ditta al sub.739; prospetto su via Melchiorre Gioia.

#### Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.

In base a nota di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, del 09/08/2010 n. 51280.1/2010, la particella 101/720 del foglio 227, viene soppressa dando origine alla pc. 101/735 e alle pc. 101/736, pc. 101/738 e pc. 101/737 (successivamente soppressa) dello stesso foglio 227.

\* Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 2°.

### 14.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano secondo, composto da tre locali oltre spazio cottura, bagno e balcone.

Lo stato manutentivo è buono, le finiture sono recenti e di buona qualità (opere interne 2010), doppia esposizione.

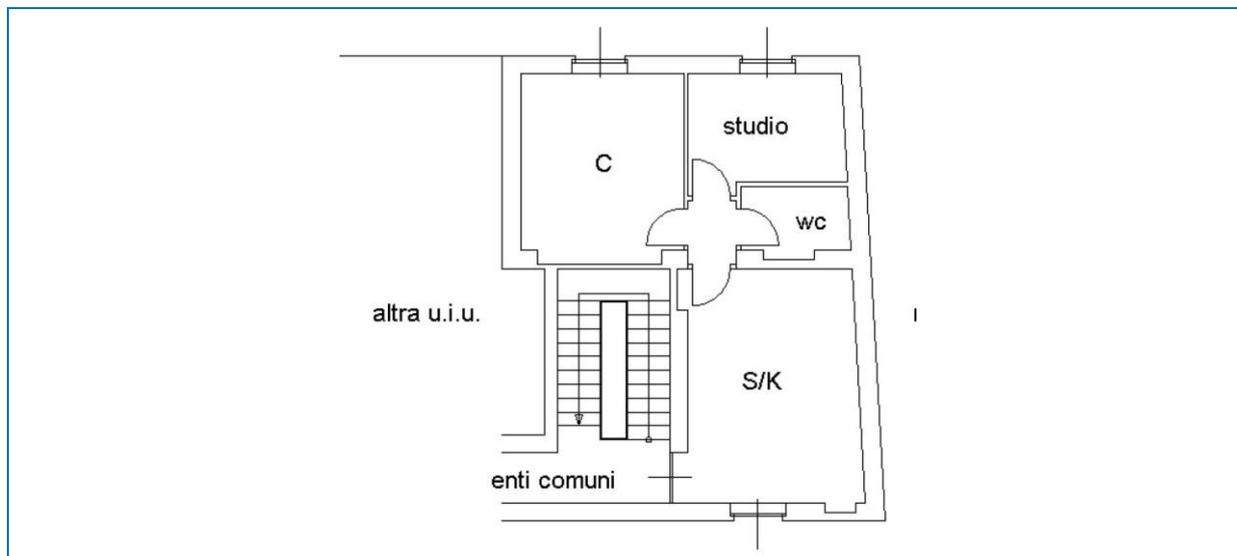


Fig. 30: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 738

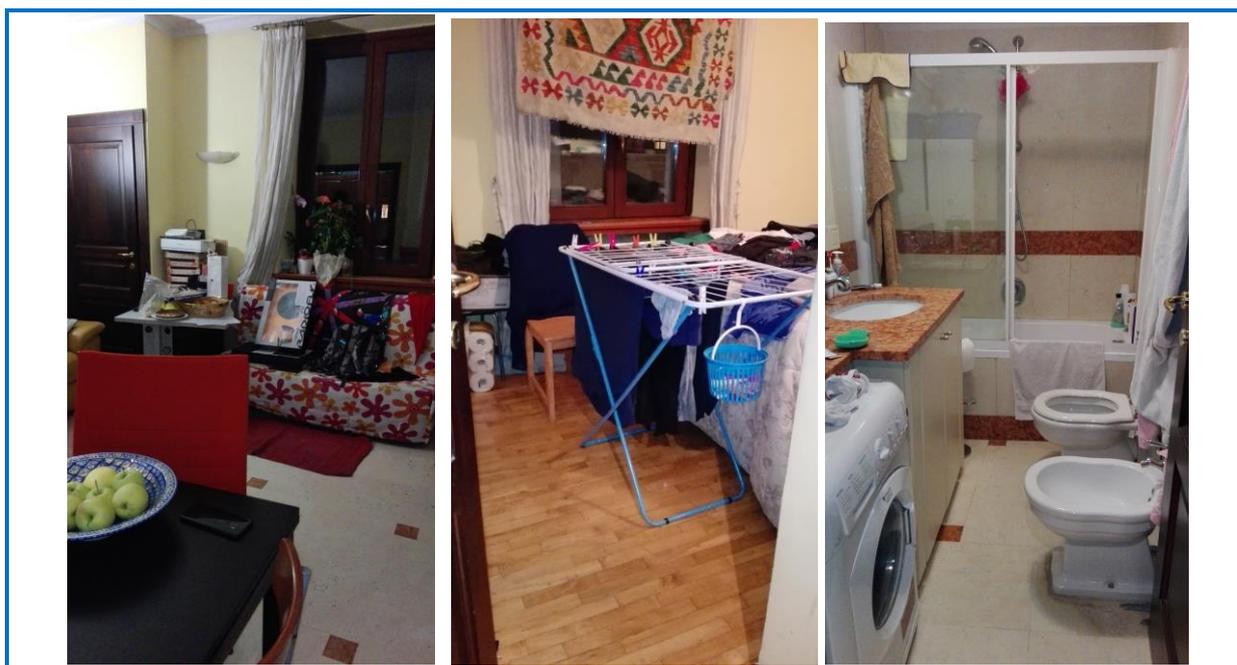


Fig. 31: soggiorno

Fig. 32: camera - bagno

**Descrizione dettagliata:**

*componenti edilizie dell'appartamento:*

*stato conservativo*

soggiorno/cottura	Pavimentazione interna: piastrelle marmo	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiature semplici, piastrelle ceramica	Normale
	Soffitti: tinteggiature semplici	Normale
	Infissi interni: porta in legno, portoncino ingresso sicurezza	Buono
	Infissi esterni: finestra ante a battente in legno, vetrocamera, persiane	Normale

Bagno	Sanitari: lavabo, wc, bidet, vasca	Buono
	Pavimentazione interna: piastrelle marmo	Buono
	Rivestimenti interni: piastrelle marmo	Buono
	Soffitti: tinteggiature semplici	Normale
	Infissi esterni: --- aspirazione forzata	---
	Infissi interni: porta in legno	Buono
Camera 1 - 2	Pavimentazione interna: parquet legno	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta in legno	Normale
	Infissi esterni: finestra e porta in legno, vetrocamera, persiane	Normale
Balcone	Pavimentazione: piastrelle ceramica	Normale
	Parapetti: muratura	Normale
Elettrico: sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale
Termico: impianto termico autonomo - conformità: non verificabile		Normale
Idrico: sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale

### 14.3 Superfici

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	61,00	1,00	61,00
Balcone	3,60	0,30	1,08
<b>Totale</b>	<b>64,60</b>		<b>62,08</b>

### 14.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Non risulta registrata nella banca dati del CEER.

### 14.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili mediante ascensore con sbarco al piano 2°.

Dall'ingresso dell'edificio, per raggiungere l'ascensore al piano rialzato, è presente un dislivello di n. 8 alzate che può essere adattato con montascale elettrico.

In alternativa, si può accedere direttamente da via Melchiorre Gioia scendendo al piano interrato (rampa pedonale e carrabile), si può raggiungere l'ascensore dalla piccola rampa esistente.

### 14.6 Giudizio di comoda divisibilità

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

## 14.7 Stato di possesso

---

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato con titolo** da soggetti estranei alla procedura.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta un **contratto di locazione registrato**, intestato alla società esecutata come dante causa.

Contratto n. 4744 serie 3T, registrato in data **09/05/2016**

Conduttore: Despa Ana Maria

Corrispettivo annuo: € 6.800,00

Spese condominiali annue: € 1.200,00

Rata mensile: € 666,66

Durata e scadenza: anni 4 + 4 dal 01/05/2016 al 30/04/2020

Sublocazione: non specificato

La registrazione del contratto è anteriore alla data del pignoramento del **25/05/2018**.

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo l'attuale valutazione** - anno 2018/semestre 1 - €/mese 700,00

Canone annuo mercato pari a: €/anno 8.400,00

1/3 canone annuo mercato € 8.400,00/3 = €/anno 2.800,00

€/anno 6.800,00 (canone pattuito) > €/anno 2.800,00 (1/3 mercato)

Il canone annuo di locazione risulta superiore al "canone vile"

## 14.8 Conformità edilizia e urbanistica

---

L'immobile risulta **conforme** alla DIA del 03/08/2010 PG 624144/2010 Progr. 6450/2010.

Nella planimetria in atti non è stato rappresentato il balcone che prospetta su via Melchiorre Gioia, mentre nelle parti comuni non è stato rappresentato l'ascensore.

## 14.9 Conformità catastale

---

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 09/08/2010.

La planimetria catastale non è in scala, le coerenze sono errate, l'orientamento è sbagliato, le parti comuni confinanti errate (manca ascensore), non è rappresentato il balcone che prospetta su via Melchiorre Gioia, il piano è errato.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

## 14.10 Calcolo del valore di mercato

---

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + buona metratura e distribuzione interna,
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- bagno privo di ventilazione e illuminazione naturale
- pratica catastale rettifica piano, balcone e coerenze

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a: circa **3.300 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 9</b>			
Appartamento sub. 738	62,08	€ 205.000,00	€ 205.000,00

## 14.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 9 - sub. 738

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:** € 205.000,00

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: - € 10.250,00

Spese regolarizzazione catastale: - € 500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 194.250,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota	
<b>libero:</b>	€ 194.250,00
<i>(piena proprietà 1/1)</i>	
arrotondato:	<b>€ 195.000,00</b>
<b>occupato:</b>	€ 156.000,00
<i>(riduzione del valore pari al 20%)</i>	
arrotondato:	<b>€ 156.000,00</b>

## 15. LOTTO 10

### 15.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 735
- **Dati di classamento:** bene comune non censibile dal 09/08/2010
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. 3 \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - VARIAZIONE del 09/08/2010 protocollo n. MI0616924 in atti dal 09/08/2010 divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 51280.1/2010)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2005 protocollo n. MI0075298 in atti dal 28/01/2005 variazione di classamento (n. 5690.1/2005)

- VARIAZIONE del 28/01/2004 protocollo n. 44564 in atti dal 28/01/2004 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 3408.1/2004)

Coerenze da Nord in senso orario:

- **del disimpegno comune:** vano scala comune; stessa Ditta al sub.736; stessa Ditta al sub. 739

#### Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.

In base a nota di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, del 09/08/2010 n. 51280.1/2010, la particella 101/720 del foglio 227, viene soppressa dando origine alla pc. 101/735 e alle pc. 101/736, pc. 101/738 e pc. 101/737 (successivamente soppressa) dello stesso foglio 227.

\* Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 2°.

## 15.2 Descrizione immobile

**Disimpegno** comune al piano secondo.

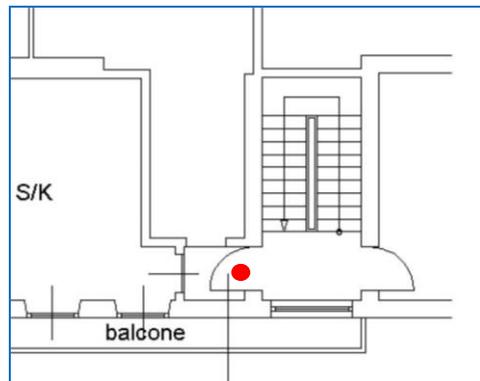


Fig. 33: estratto planimetria catastale del disimpegno comune sub. 735

## 15.3 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili mediante ascensore con sbarco al piano 2°.

Dall'ingresso dell'edificio, per raggiungere l'ascensore al piano rialzato, è presente un dislivello di n. 8 alzate che può essere adattato con montascale elettrico. In alternativa, si può accedere direttamente da via Melchiorre Gioia scendendo al piano interrato (rampa pedonale e carrabile), si può raggiungere l'ascensore dalla piccola rampa esistente.

## 15.4 Stato di possesso

Bene comune non censibile.

Disimpegno comune per accedere alle due unità immobiliari sub. 736 e sub. 739.

## 15.5 Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 09/08/2010. La planimetria catastale non è in scala, il piano è errato.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

## 16. LOTTO 11

### 15.6 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 721
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 59,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 59,00 m<sup>2</sup>, rendita € 479,01
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. 4 \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano  
C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2005 protocollo n. MI0075298 in atti dal 28/01/2005 variazione di classamento (n. 5690.1/2005)
  - VARIAZIONE del 28/01/2004 protocollo n. 45143 in atti dal 28/01/2004 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 3424.1/2004)

#### Annotazioni:

- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94) - 09/11/2015
- classamento proposto (D.M. 701/94) - 28/01/2004

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** altra Ditta mapp.89; prospetto su cortile comune; vano scala comune; stessa Ditta al sub.723; prospetto su via Melchiorre Gioia.

#### Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.

In base a nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione del 28/01/2004 n. 3424.1/2004, le particelle 101/10, 101/11 e 101/12 del foglio 227, vengono soppresse dando origine alla pc. 101/721, 101/722 e 101/723 dello stesso foglio 227.

\* **Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 3°.**

### 15.7 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano terzo, composto da tre locali oltre spazio cottura e bagno.

Lo stato manutentivo è buono, le finiture sono recenti e di buona qualità (opere interne 2004), doppia esposizione.

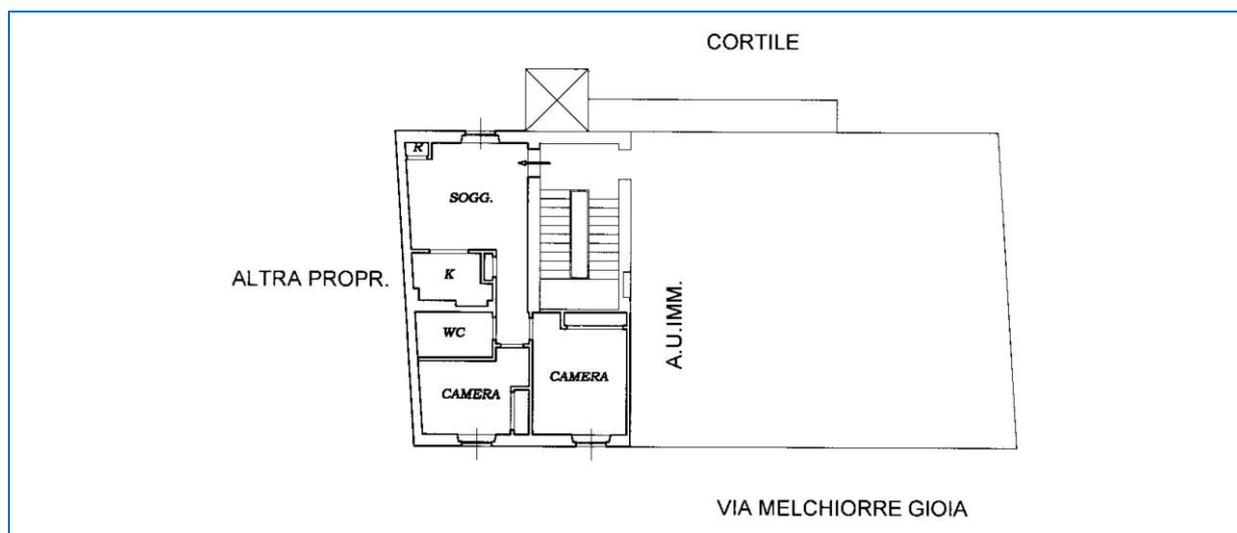


Fig. 34: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 721

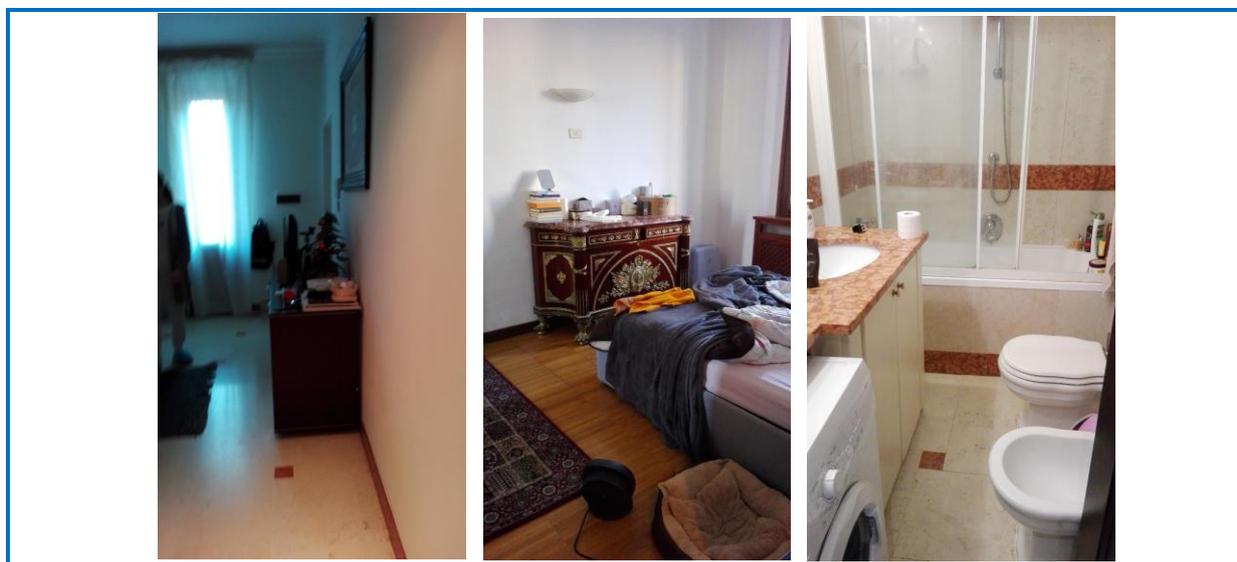


Fig. 35: soggiorno - camera



Fig. 36: bagno

**Descrizione dettagliata:**

*componenti edilizie dell'appartamento:*

*stato conservativo*

Soggiorno/cottura	Pavimentazione interna: piastrelle marmo	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiature semplici, piastrelle ceramica	Buono
	Soffitti: tinteggiature semplici	Buono
	Infissi interni: porta in legno, portoncino ingresso sicurezza	Buono
	Infissi esterni: finestra ante a battente in legno, vetrocamera, persiane	Normale
Bagno	Sanitari: lavabo, wc, bidet, vasca	Buono
	Pavimentazione interna: piastrelle marmo	Buono
	Rivestimenti interni: piastrelle marmo	Buono
	Soffitti: tinteggiature semplici	Buono
	Infissi esterni: --- aspirazione forzata	---
	Infissi interni: porta in legno	Buono

Camera	<i>Pavimentazione interna: parquet legno</i>	Buono
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Infissi interni: porta in legno</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: finestra legno, vetrocamera, persiane</i>	Normale
Camera	<i>Pavimentazione interna: parquet legno</i>	Buono
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Infissi interni: porta in legno</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: finestra legno, vetrocamera, persiane</i>	Normale
<i>Elettrico: sottotraccia - conformità: non verificabile</i>		Normale
<i>Termico: impianto termico autonomo - conformità: non verificabile</i>		Normale
<i>Idrico: sottotraccia - conformità: non verificabile</i>		Normale

## 15.8 Superfici

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	62,00	1,00	62,00

## 15.9 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Non risulta registrata nella banca dati del CEER.

## 15.10 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili mediante ascensore con sbarco al piano 3°.

Dall'ingresso dell'edificio, per raggiungere l'ascensore al piano rialzato, è presente un dislivello di n. 8 alzate che può essere adattato con montascale elettrico. In alternativa, si può accedere direttamente da via Melchiorre Gioia scendendo al piano interrato (rampa pedonale e carrabile), si può raggiungere l'ascensore dalla piccola rampa esistente.

## 15.11 Giudizio di comoda divisibilità

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

## 15.12 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato con titolo** da soggetti estranei alla procedura.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta un **contratto di locazione registrato**, intestato alla società esecutata come dante causa.

Contratto n. 720 serie 3T, registrato in data **18/01/2018**

Conduttore: Danilescu Diana

Corrispettivo annuo: € 6.800,00

Spese condominiali annue: € 1.200,00

Rata mensile: € 666,66

Durata e scadenza: anni 4 + 4 dal 01/01/2018 al 31/12/2021

Sublocazione: non specificato

La registrazione del contratto è anteriore alla data del pignoramento del **25/05/2018**.

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo l'attuale valutazione** - anno 2018/semestre 1 - €/mese 700,00

Canone annuo mercato pari a: €/anno 8.400,00

1/3 canone annuo mercato € 8.400,00/3 = €/anno 2.800,00

€/anno 6.800,00 (canone pattuito) > €/anno 2.800,00 (1/3 mercato)

Il canone annuo di locazione risulta superiore al "canone vile",

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

### 15.13 Conformità edilizia e urbanistica

---

L'immobile risulta **conforme** al Permesso di Costruire in sanatoria N. 1316 del 07/09/2010 e successiva certificazione di abitabilità - agibilità del 09/09/2010, atti n. 17237.0/2004.

Si segnala che il numero di piano, indicato nella modulistica e nelle tavole grafiche, è errato (quarto piano invece di terzo piano) e sarebbe opportuno presentare un'istanza di rettifica dei dati, al competente Ufficio Condono del Comune di Milano.

### 15.14 Conformità catastale

---

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 28/01/2004.

La planimetria catastale non è in scala, il piano è errato.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOGFA

### 15.15 Calcolo del valore di mercato

---

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + buona metratura e distribuzione interna
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale
- + ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- + buon livello di manutenzione
- bagno privo di ventilazione e illuminazione naturale
- pratica catastale rettifica piano

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a: circa **3.400 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 11</b>			
Appartamento sub. 721	62,00	€ 211.000,00	€ 211.000,00

## 15.16 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 11 - sub. 721

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:** € 211.000,00

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: - € 10.550,00

Spese regolarizzazione catastale: - € 500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 199.950,00

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

**libero:** € 199.950,00  
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: € 200.000,00

**occupato:** € 160.000,00  
(riduzione del valore pari al 20%)

arrotondato: € 160.000,00

## 17. LOTTO 12

### 17.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 722
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 67,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 65,00 m<sup>2</sup>, rendita € 547,44
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. 4 \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1

▪ **Dati derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2005 protocollo n. MI0075298 in atti dal 28/01/2005 variazione di classamento (n. 5690.1/2005)
- VARIAZIONE del 28/01/2004 protocollo n. 45143 in atti dal 28/01/2004 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 3424.1/2004)

**Annotazioni:**

- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94) - 09/11/2015
- classamento proposto (D.M. 701/94) - 28/01/2004

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** stessa Ditta al sub.723 su due lati; disimpegno comune; prospetto su cortile comune; altra Ditta al mapp.105.

**Note**

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.

In base a nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione del 28/01/2004 n. 3424.1/2004, le particelle 101/10, 101/11 e 101/12 del foglio 227, vengono soppresse dando origine alla pc. 101/721, 101/722 e 101/723 dello stesso foglio 227.

\* **Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 3°.**

## 17.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano terzo, composto da tre locali oltre spazio cottura, bagno e balcone. Lo stato manutentivo è buono, le finiture sono recenti e di buona qualità (opere interne 2004).

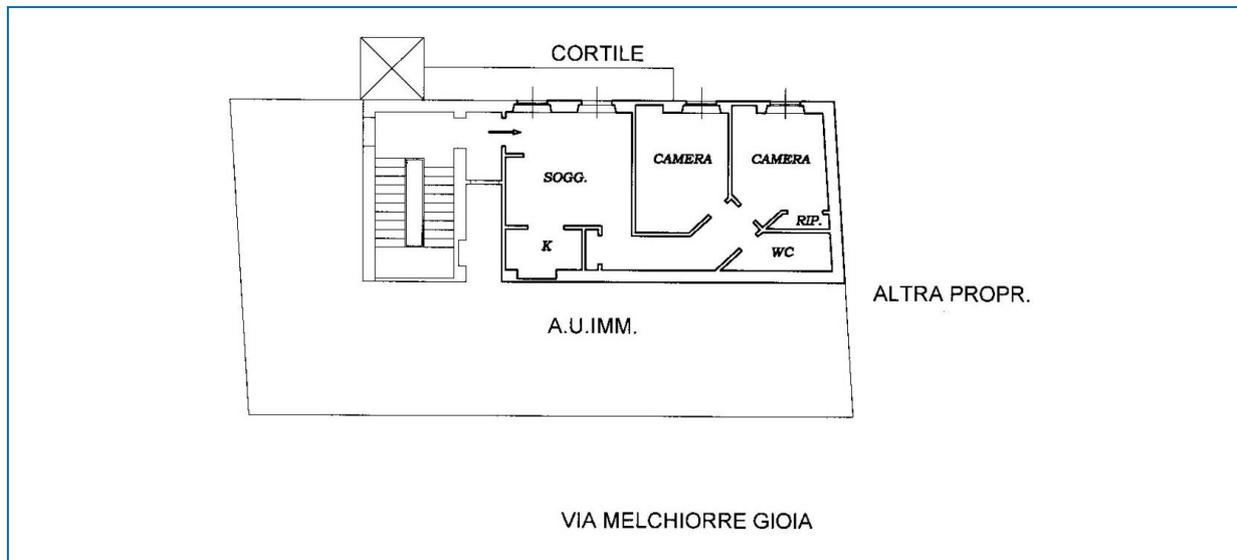


Fig. 37: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 722



Fig. 38: soggiorno

Fig. 39: bagno e camera

**Descrizione dettagliata:**

<i>componenti edilizie dell'appartamento:</i>		<i>stato conservativo</i>
Soggiorno/coffura	<i>Pavimentazione interna: piastrelle marmo</i>	Buono
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiature semplici, piastrelle ceramica</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiature semplici</i>	Buono
	<i>Infissi interni: portoncino ingresso sicurezza</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: porta e finestra ante a battente in legno, vetrocamera, persiane</i>	Normale
Bagno	<i>Sanitari: lavabo, wc, bidet, vasca</i>	Buono
	<i>Pavimentazione interna: piastrelle marmo</i>	Buono
	<i>Rivestimenti interni: piastrelle marmo</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiature semplici</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: --- aspirazione forzata</i>	---
Camera	<i>Pavimentazione interna: parquet legno</i>	Buono
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Infissi interni: porta in legno</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: finestra legno, vetrocamera, persiane</i>	Normale
Camera	<i>Pavimentazione interna: parquet legno</i>	Buono
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Infissi interni: porta in legno</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: finestra legno, vetrocamera, persiane</i>	Normale

Disimpegno	Pavimentazione interna: piastrelle marmo	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
Balcone	Pavimentazione interna: piastrelle ceramica	Buono
	Parapetti: ferro verniciato	Normale
Elettrico: sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale
Termico: impianto termico autonomo - conformità: non verificabile		Normale
Idrico: sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale

### 17.3 Superfici

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	66,00	1,00	66,00
Balcone	8,00	0,30	2,40
<b>Totale</b>	<b>74,00</b>		<b>68,40</b>

### 17.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Non risulta registrata nella banca dati del CEER.

### 17.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili mediante ascensore con sbarco al piano 3°.

Dall'ingresso dell'edificio, per raggiungere l'ascensore al piano rialzato, è presente un dislivello di n. 8 alzate che può essere adattato con montascale elettrico. In alternativa, si può accedere direttamente da via Melchiorre Gioia scendendo al piano interrato (rampa pedonale e carrabile), si può raggiungere l'ascensore dalla piccola rampa esistente.

### 17.6 Giudizio di comoda divisibilità

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

### 17.7 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato con titolo** da soggetti estranei alla procedura.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta un **contratto di locazione registrato**, intestato alla società esecutata come dante causa.

Contratto n. 2464 serie 3T, registrato in data **28/02/2018**

Conduttore: Whiteyes S.r.l. con sede a Barletta (BA)

Corrispettivo annuo: € 6.300,00

Spese condominiali annue: € 1.200,00

Rata mensile: € 625,00

Durata e scadenza: anni 4 + 4 dal 01/02/2018 al 31/01/2022

Sublocazione: consentita

La registrazione del contratto è anteriore alla data del pignoramento del **25/05/2018**.

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo l'attuale valutazione** - anno 2018/semestre 1 - €/mese 700,00

Canone annuo mercato pari a: €/anno 8.400,00

1/3 canone annuo mercato € 8.400,00/3 = €/anno 2.800,00

€/anno 6.300,00 (canone pattuito) > €/anno 2.800,00 (1/3 mercato)

Il canone annuo di locazione risulta superiore al "canone vile".

## 17.8 Conformità edilizia e urbanistica

---

L'immobile risulta **conforme** al Permesso di Costruire in sanatoria N. 1316 del 07/09/2010 e successiva certificazione di abitabilità - agibilità del 09/09/2010, atti n. 17237.0/2004.

Si segnala che il numero di piano, indicato nella modulistica e nelle tavole grafiche, è errato (quarto piano invece di terzo piano) e sarebbe opportuno presentare un'istanza di rettifica dei dati, al competente Ufficio Condono del Comune di Milano.

## 17.9 Conformità catastale

---

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 28/01/2004.

La planimetria catastale non è in scala, il piano è errato.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

## 17.10 Calcolo del valore di mercato

---

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + buona metratura e distribuzione interna
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- + buon livello di manutenzione
- bagno privo di ventilazione e illuminazione naturale
- pratica catastale rettifica piano

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a: circa **3.600 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 12</b>			
Appartamento sub. 722	68,40	€ 247.000,00	€ 247.000,00

## 17.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 12 - sub. 722

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:** € 247.000,00

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: - € 12.350,00

Spese regolarizzazione catastale: - € 500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 234.150,00

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

**libero:** € 234.150,00  
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: € 234.000,00

**occupato:** € 187.200,00  
(riduzione del valore pari al 20%)

arrotondato: € 187.000,00

## 18. LOTTO 13

### 18.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 723
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 64,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 64,00 m<sup>2</sup>, rendita € 547,44
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. 4 \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2005 protocollo n. MI0075298 in atti dal 28/01/2005 variazione di classamento (n. 5690.1/2005)
  - VARIAZIONE del 28/01/2004 protocollo n. 45143 in atti dal 28/01/2004 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 3424.1/2004)

#### Annotazioni:

- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94) - 09/11/2015
- classamento proposto (D.M. 701/94) - 28/01/2004

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** stessa Ditta al sub.721; vano scala comune; stessa Ditta al sub.722; altra Ditta mapp.105; prospetto verso via Melchiorre Gioia.

#### Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.

In base a nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione del 28/01/2004 n. 3424.1/2004, le particelle 101/10, 101/11 e 101/12 del foglio 227, vengono soppresse dando origine alla pc. 101/721, 101/722 e 101/723 dello stesso foglio 227.

\* **Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 3°.**

## 18.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano terzo, composto da tre locali oltre spazio cottura e bagno.

Lo stato manutentivo è buono, le finiture sono recenti e di buona qualità (opere interne 2004).

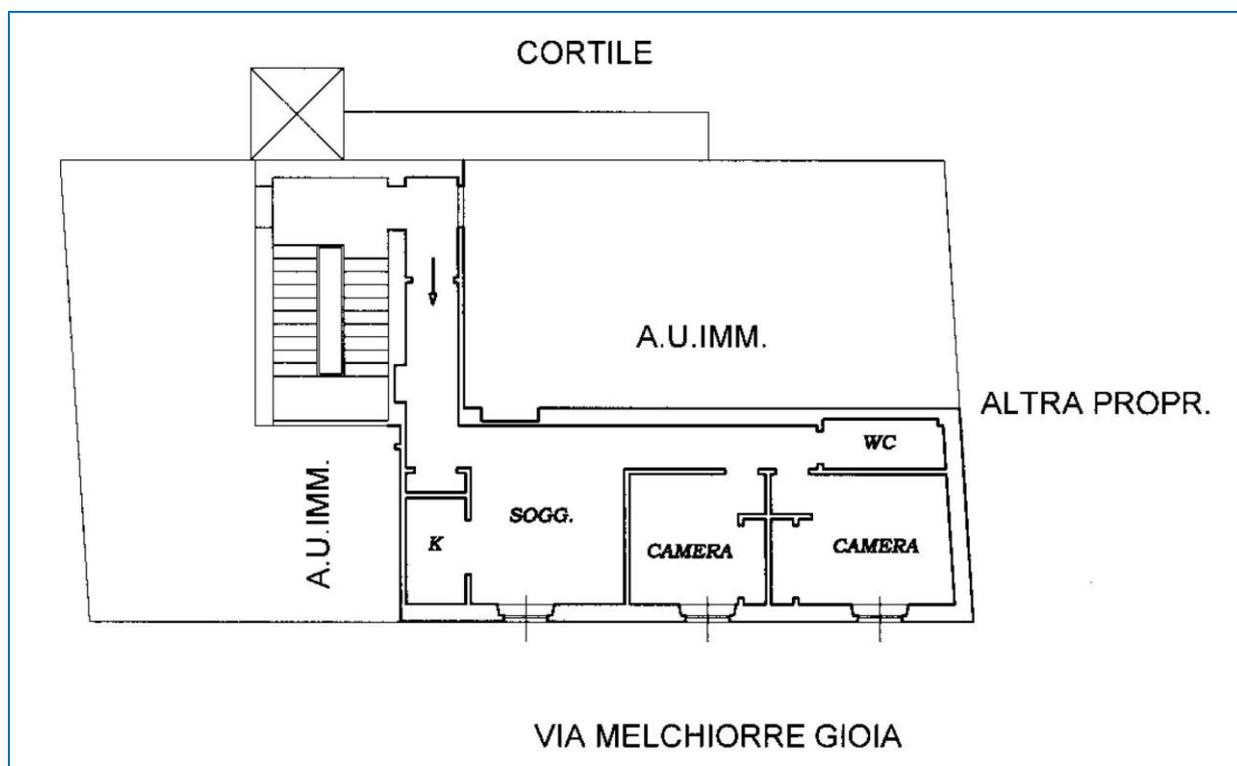


Fig. 40: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 723

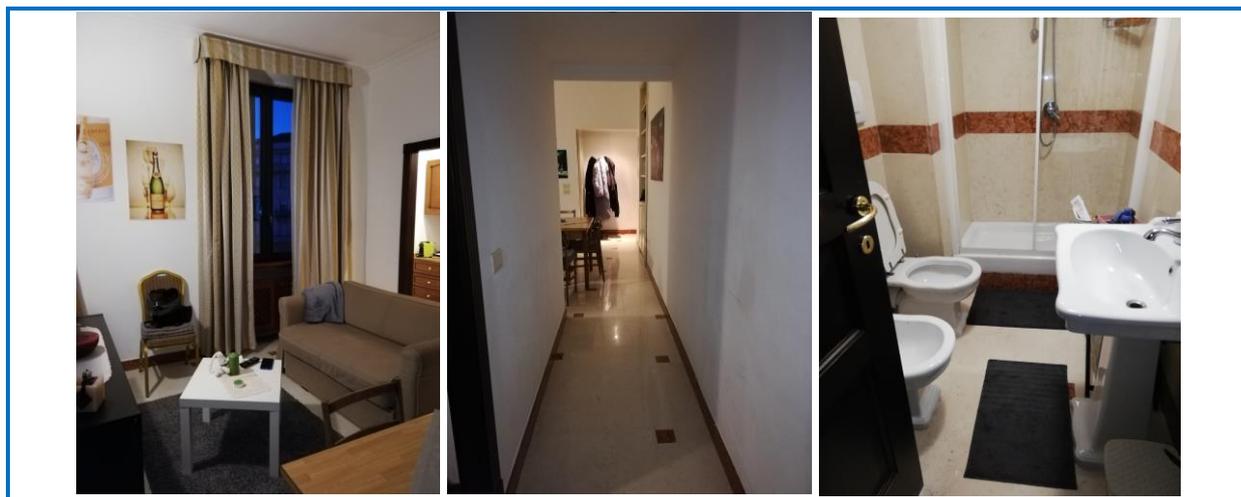


Fig. 41: soggiorno e ingresso

Fig. 42: bagno

**Descrizione dettagliata:***componenti edilizie dell'appartamento:**stato  
conservativo*

Ingresso	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta ingresso sicurezza	Buono
Bagno	<i>Sanitari:</i> lavabo, wc, bidet, doccia	Buono
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> --- aspirazione forzata	---
Camera 1 - 2	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet legno	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra legno, vetrocamera, persiane	Normale
Soggiorno/cottura	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice e piastrelle ceramica	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra ante a battente in legno, vetrocamera, persiane	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale
<i>Termico:</i> impianto termico autonomo - conformità: non verificabile		Normale
<i>Idrico:</i> sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale



## 18.8 Conformità edilizia e urbanistica

L'immobile risulta **conforme** al Permesso di Costruire in sanatoria N. 1316 del 07/09/2010 e successiva certificazione di abitabilità - agibilità del 09/09/2010, atti n. 17237.0/2004.

Si segnala che il numero di piano, indicato nella modulistica e nelle tavole grafiche, è errato (quarto piano invece di terzo piano) e sarebbe opportuno presentare un'istanza di rettifica dei dati, al competente Ufficio Condono del Comune di Milano.

## 18.9 Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 28/01/2004. La planimetria catastale non è in scala, il piano è errato.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

## 18.10 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + buona metratura e distribuzione interna, buon livello di manutenzione
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- bagno privo di ventilazione e illuminazione naturale
- pratica catastale rettifica piano

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a: circa **3.600 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 13</b>			
Appartamento sub. 723	66,00	€ 238.000,00	€ 238.000,00

## 18.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 13 - sub. 723

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:** € 238.000,00

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: - € 11.900,00

Spese regolarizzazione catastale: - € 500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 225.600,00

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

<b>libero:</b>	€ 225.600,00
(piena proprietà 1/1)	
arrotondato:	<b>€ 226.000,00</b>
<b>occupato:</b>	€ 180.800,00
(riduzione del valore pari al 20%)	
arrotondato:	<b>€ 181.000,00</b>

**19. LOTTO 14****19.1 Identificazione catastale**

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 724
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 59,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 59,00 m<sup>2</sup>, rendita € 479,01
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. 5 \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2005 protocollo n. MI0081808 in atti dal 31/01/2005 variazione di classamento (n. 9796.1/2005)
  - VARIAZIONE del 30/01/2004 protocollo n. 53131 in atti dal 30/01/2004 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 3946.1/2004)

**Annotazioni:**

- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94) - 09/11/2015
- classamento proposto (D.M. 701/94) - 28/01/2004

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** altra Ditta mapp.89; prospetto su cortile comune; vano scala comune; stessa Ditta al sub.726; prospetto su via Melchiorre Gioia.

**Note**

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.

In base a nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione del 30/01/2004 n. 53131.1/2004, le particelle 101/14, 101/15 e 101/16 del foglio 227, vengono soppresse dando origine alla pc. 101/724, 101/725 e 101/726 dello stesso foglio 227.

\* **Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 4°.**

**19.2 Descrizione immobile**

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano quarto, composto da tre locali oltre spazio cottura e bagno. Lo stato manutentivo è buono, le finiture sono recenti e di buona qualità (opere interne 2004). Doppia esposizione.

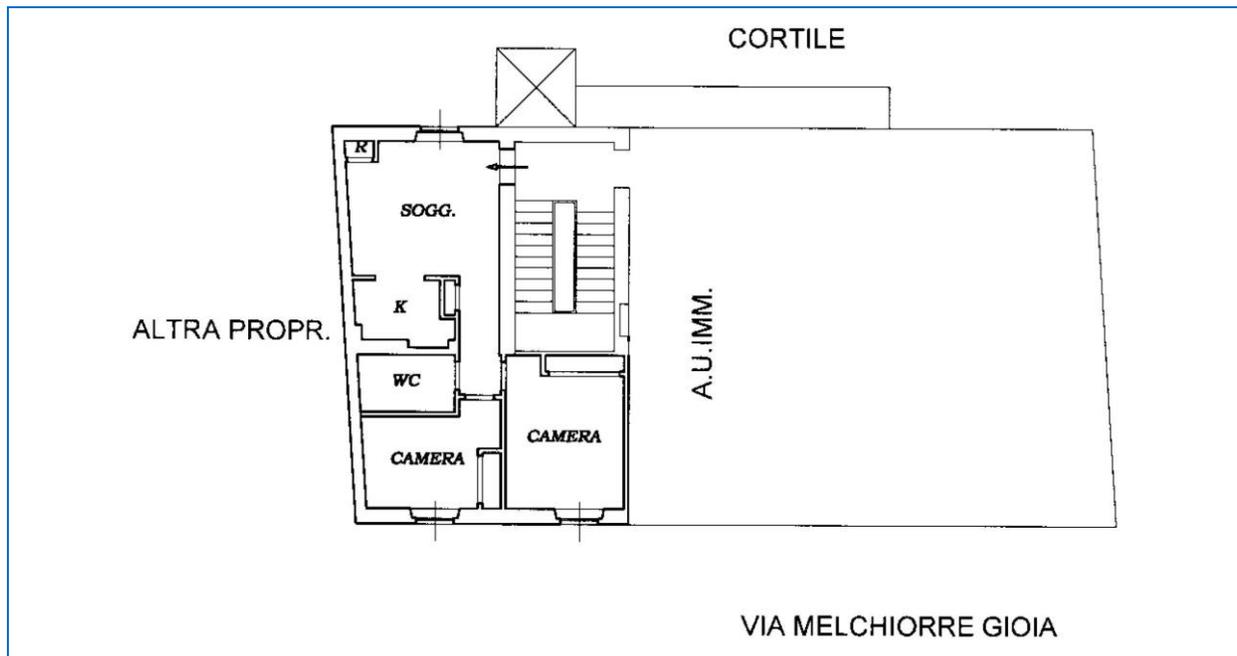


Fig. 43: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 724



Fig. 44: soggiorno

Fig. 45: cottura

**Descrizione dettagliata:**

<i>componenti edilizie dell'appartamento:</i>		<i>stato conservativo</i>
soggiorno/cottura	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiature semplici, piastrelle marmo	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta ingresso sicurezza	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra ante a battente in legno, vetrocamera, persiane	Normale
Bagno	<i>Sanitari:</i> lavabo, wc, bidet, vasca	Buono
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> --- aspirazione forzata	---
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno laccato	Buono
Camera	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet legno	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno laccato	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra legno, vetrocamera, persiane	Normale
Camera	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet legno	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno laccato	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra ante a battente in legno vetrocamera, persiane	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale
<i>Termico:</i> impianto termico autonomo - conformità: non verificabile		Normale
<i>Idrico:</i> sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale

**19.3 Superfici**

<b>destinazione locali</b>	<b>superficie esterna lorda S.E.L. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>rapporti mercantili %</b>	<b>sup. commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Appartamento	62,00	1,00	62,00

**19.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

Non risulta registrata nella banca dati del CEER.

## 19.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

---

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili mediante ascensore con sbarco al piano 4°.

Dall'ingresso dell'edificio, per raggiungere l'ascensore al piano rialzato, è presente un dislivello di n. 8 alzate che può essere adattato con montascale elettrico. In alternativa, si può accedere direttamente da via Melchiorre Gioia scendendo al piano interrato (rampa pedonale e carrabile), si può raggiungere l'ascensore dalla piccola rampa esistente.

## 19.6 Giudizio di comoda divisibilità

---

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

## 19.7 Stato di possesso

---

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato con titolo** da soggetti estranei alla procedura.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta un **contratto di locazione registrato**, intestato alla società esecutata come dante causa.

Contratto n. 6388 serie 3T, registrato in data **03/09/2014**

Conduttore: Testa Giuseppe

Corrispettivo annuo: € 13.200,00

Spese condominiali annue: € 1.100,00

Rata mensile: € 1.300,00

Durata e scadenza: anni 4 + 4 dal 15/12/2013 al 31/03/2022

Sublocazione: non consentita

La registrazione del contratto è anteriore alla data del pignoramento del **25/05/2018**.

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo l'attuale valutazione** - anno 2018/semestre 1 - €/mese 700,00

Canone annuo mercato pari a: €/anno 8.400,00

1/3 canone annuo mercato € 8.400,00/3 = €/anno 2.800,00

€/anno 13.200,00 (canone pattuito) > €/anno 2.800,00 (1/3 mercato)

Il canone annuo di locazione risulta superiore al "canone vile",

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

## 19.8 Conformità edilizia e urbanistica

---

L'immobile risulta **conforme** al Permesso di Costruire in sanatoria N. 1316 del 07/09/2010 e successiva certificazione di abitabilità - agibilità del 09/09/2010, atti n. 17237.0/2004.

Si segnala che il numero di piano, indicato nella modulistica e nelle tavole grafiche, è errato (quinto piano invece di quarto piano) e sarebbe opportuno presentare un'istanza di rettifica dei dati, al competente Ufficio Condono del Comune di Milano.

## 19.9 Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 30/01/2004. La planimetria catastale non è in scala, il piano è errato.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

### 19.10 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + buona metratura e distribuzione interna, buon livello di manutenzione e finiture recenti
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- bagno privo di ventilazione e illuminazione naturale, pratica catastale rettifica piano

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a: circa **3.600 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 14</b>			
Appartamento sub. 724	62,00	€ 223.000,00	€ 223.000,00

### 19.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

#### Lotto 14 - sub. 724

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:** € 223.000,00

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:

- € 11.150,00

Spese regolarizzazione catastale:

- € 500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:

€ 211.350,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota	
<b>libero:</b> <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 211.350,00
arrotondato:	<b>€ 212.000,00</b>
<b>occupato:</b> <i>(riduzione del valore pari al 20%)</i>	€ 169.600,00
arrotondato:	<b>€ 170.000,00</b>

## 20. LOTTO 15

### 20.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 725
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 67,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 65,00 m<sup>2</sup>, rendita € 547,44
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. 5 \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2005 protocollo n. MI0081808 in atti dal 31/01/2005 variazione di classamento (n. 9796.1/2005)
  - VARIAZIONE del 30/01/2004 protocollo n. 53131 in atti dal 30/01/2004 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 3946.1/2004)

#### Annotazioni:

- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94) – 09/11/2015
- classamento proposto (D.M. 701/94) – 28/01/2004

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** vano scala comune; prospetto su cortile comune; altra Ditta mapp.105; stessa Ditta al sub.726.

#### Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.

In base a nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione del 30/01/2004 n. 53131.1/2004, le particelle 101/14, 101/15 e 101/16 del foglio 227, vengono soppresse dando origine alla pc. 101/724, 101/725 e 101/726 dello stesso foglio 227.

\* **Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 4°.**

### 20.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano quarto, composto da tre locali oltre spazio cottura, bagno e balcone. Lo stato manutentivo è buono, le finiture sono recenti e di buona qualità (opere interne 2004).

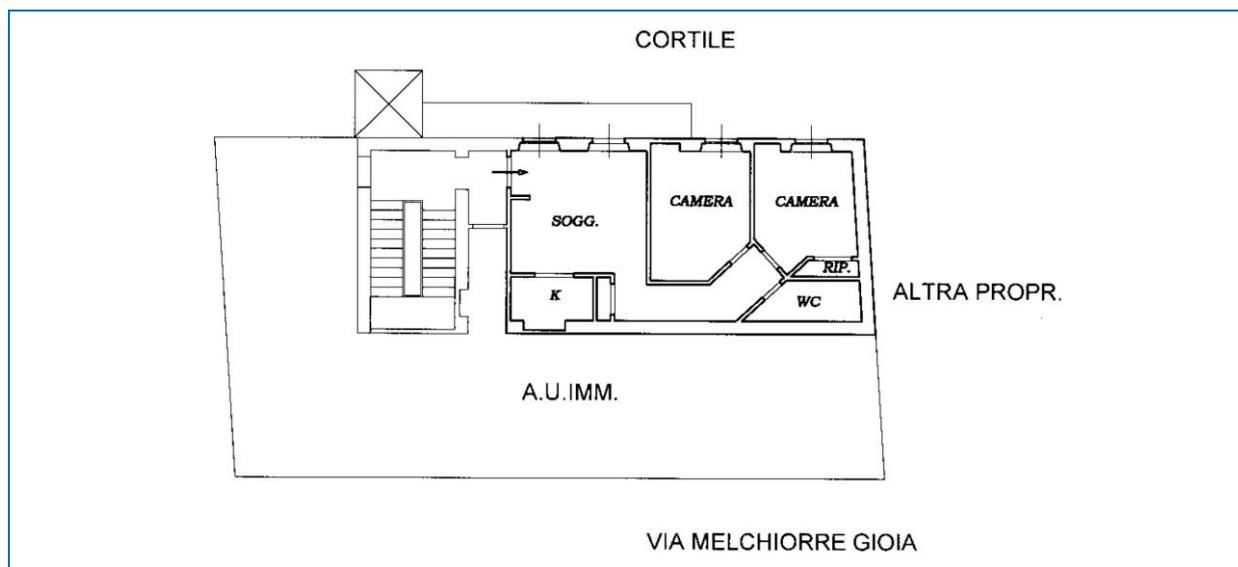


Fig. 46: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 725

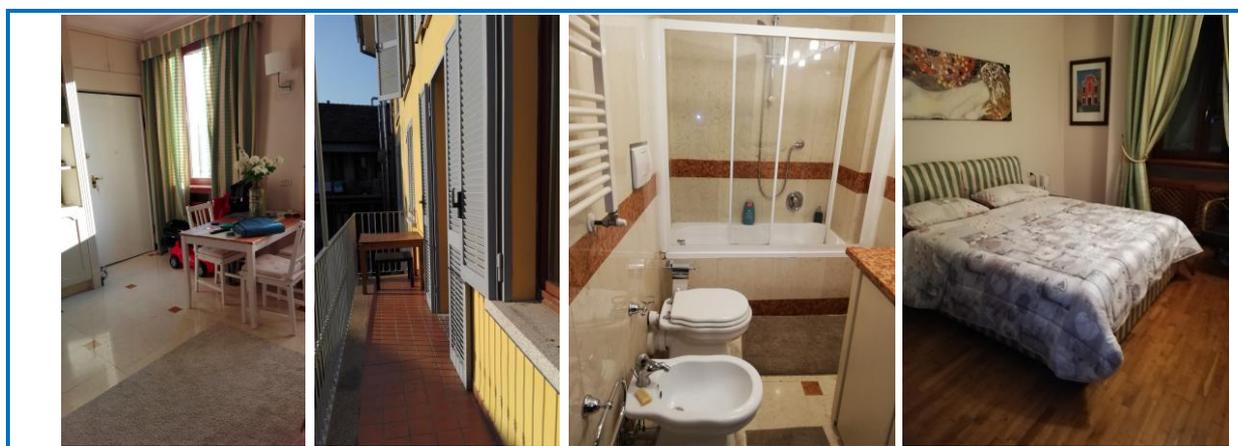


Fig. 47: soggiorno e balcone

Fig. 48: bagno e camera

**Descrizione dettagliata:**

*componenti edilizie dell'appartamento:*

*stato  
conservativo*

Soggiorno/coffura	Pavimentazione interna: piastrelle marmo	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiature semplici e piastrelle ceramica	Buono
	Soffitti: tinteggiature semplici	Buono
	Infissi interni: porta in legno, porta ingresso sicurezza	Buono
	Infissi esterni: porta e finestra in legno, vetrocamera, persiana	Normale
Bagno	Sanitari: lavabo, wc, bidet, vasca	Buono
	Pavimentazione interna: piastrelle marmo	Buono
	Rivestimenti interni: piastrelle marmo	Buono
	Soffitti: tinteggiature semplici	Buono
	Infissi esterni: --- aspirazione forzata	---
	Infissi interni: porta in legno	Buono

Camera	<i>Pavimentazione interna: parquet legno</i>	Buono
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Infissi interni: porta in legno</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: finestra legno, vetrocamera, persiane</i>	Normale
Camera	<i>Pavimentazione interna: parquet legno</i>	Buono
	<i>Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiatura semplice</i>	Buono
	<i>Infissi interni: porta in legno</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: finestra in legno, vetrocamera, persiane</i>	Normale
Balcone	<i>Pavimentazione: piastrelle ceramica</i>	Buono
	<i>Parapetti: ferro verniciato</i>	Normale
<i>Elettrico: sottotraccia - conformità: non verificabile</i>		Normale
<i>Termico: impianto termico autonomo - conformità: non verificabile</i>		Normale
<i>Idrico: sottotraccia - conformità: non verificabile</i>		Normale

### 20.3 Superfici

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	65,00	1,00	65,00
Balcone	8,00	0,30	2,40
<b>Totale</b>	<b>73,00</b>		<b>67,40</b>

### 20.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Non risulta registrata nella banca dati del CEER.

### 20.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili mediante ascensore con sbarco al piano 4°.

Dall'ingresso dell'edificio, per raggiungere l'ascensore al piano rialzato, è presente un dislivello di n. 8 alzate che può essere adattato con montascale elettrico. In alternativa, si può accedere direttamente da via Melchiorre Gioia scendendo al piano interrato (rampa pedonale e carrabile), si può raggiungere l'ascensore dalla piccola rampa esistente.

### 20.6 Giudizio di comoda divisibilità

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

## 20.7 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato con titolo** da soggetti estranei alla procedura.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta un **contratto di locazione registrato**, intestato alla società esecutata come dante causa.

Contratto n. 2127 serie 3T, registrato in data **24/02/2017**

Conduttore: Bautista Salamanca Karen Cecilia

Corrispettivo annuo: € 6.600,00

Spese condominiali annue: € 1.800,00

Rata mensile: € 700,00

Durata e scadenza: anni 4 + 4 dal 18/02/2017 al 17/02/2021

Sublocazione: non consentita

La registrazione del contratto è anteriore alla data del pignoramento del **25/05/2018**.

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo l'attuale valutazione** - anno 2018/semestre 1 - €/mese 800,00

Canone annuo mercato pari a: €/anno 9.600,00

1/3 canone annuo mercato € 9.600,00/3 = €/anno 3.200,00

€/anno 6.600,00 (canone pattuito) > €/anno 3.200,00 (1/3 mercato)

Il canone annuo di locazione risulta superiore al "canone vile".

## 20.8 Conformità edilizia e urbanistica

L'immobile risulta **conforme** al Permesso di Costruire in sanatoria N. 1316 del 07/09/2010 e successiva certificazione di abitabilità - agibilità del 09/09/2010, atti n. 17237.0/2004.

Si segnala che il numero di piano, indicato nella modulistica e nelle tavole grafiche, è errato (quinto piano invece di quarto piano) e sarebbe opportuno presentare un'istanza di rettifica dei dati, al competente Ufficio Condono del Comune di Milano.

## 20.9 Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 30/01/2004.

La planimetria catastale non è in scala, il piano è errato.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCF

## 20.10 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + buona metratura e distribuzione interna, buon livello di manutenzione e finiture recenti
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- bagno privo di ventilazione e illuminazione naturale, pratica catastale rettifica piano

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a: circa **3.600 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 15</b> Appartamento sub. 725	67,40	€ 243.000,00	€ 243.000,00

## 20.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 15 - sub. 725

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:** € 243.000,00

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: - € 12.150,00

Spese regolarizzazione catastale: - € 500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 230.350,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota	
<b>libero:</b> (piena proprietà 1/1)	€ 230.350,00
arrotondato:	<b>€ 231.000,00</b>
<b>occupato:</b> (riduzione del valore pari al 20%)	€ 184.800,00
arrotondato:	<b>€ 185.000,00</b>

## 21. LOTTO 16

### 21.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 726
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 64,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 64,00 m<sup>2</sup>, rendita € 547,44
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. 5 \*
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2005 protocollo n. MI0081808 in atti dal 31/01/2005 variazione di classamento (n. 9796.1/2005)

- VARIAZIONE del 30/01/2004 protocollo n. 53131 in atti dal 30/01/2004 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 3946.1/2004)

#### Annotazioni:

- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94) - 09/11/2015
- classamento proposto (D.M. 701/94) - 30/01/2004

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** stessa Ditta al sub.724; vano scala comune; stessa Ditta al sub.725; altra Ditta mapp.105; prospetto su via Melchiorre Gioia.

#### Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.

In base a nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione del 30/01/2004 n. 53131.1/2004, le particelle 101/14, 101/15 e 101/16 del foglio 227, vengono soppresse dando origine alla pc. 101/724, 101/725 e 101/726 dello stesso foglio 227.

\* **Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 4°.**

## 21.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano quarto, composto da tre locali oltre spazio cottura e bagno.

Lo stato manutentivo è buono, le finiture sono recenti e di buona qualità (opere interne 2004).

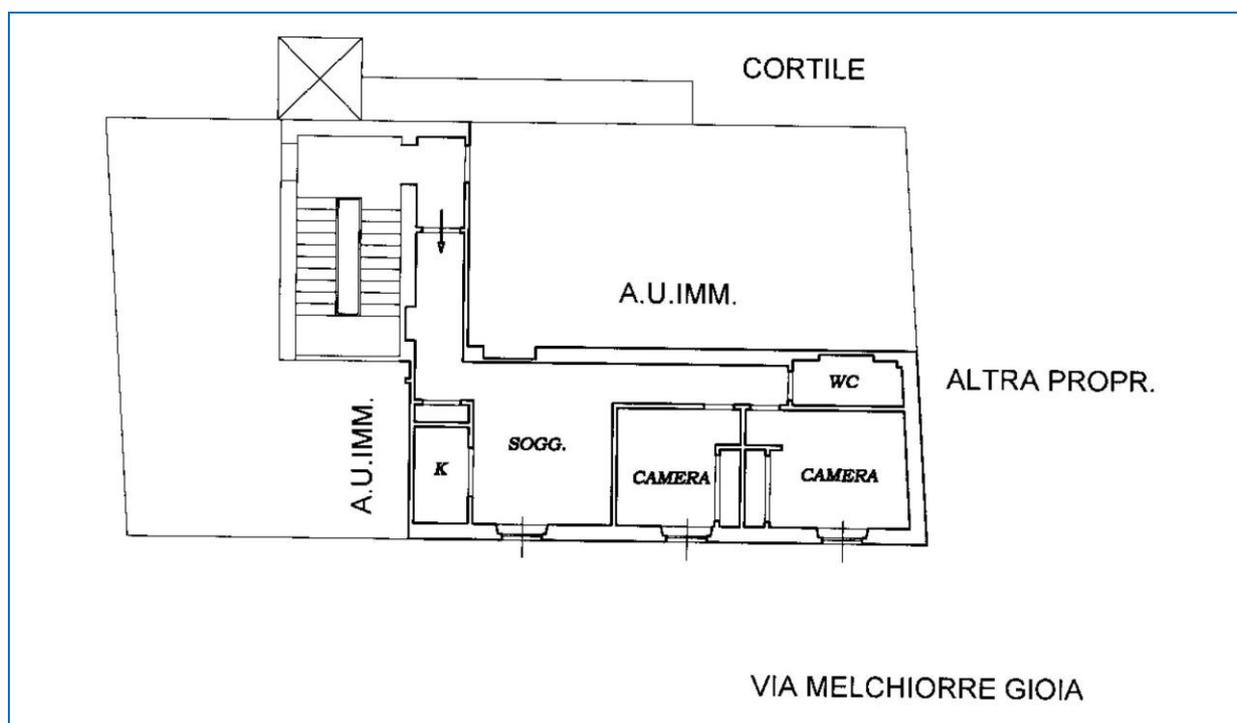


Fig.49: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 726

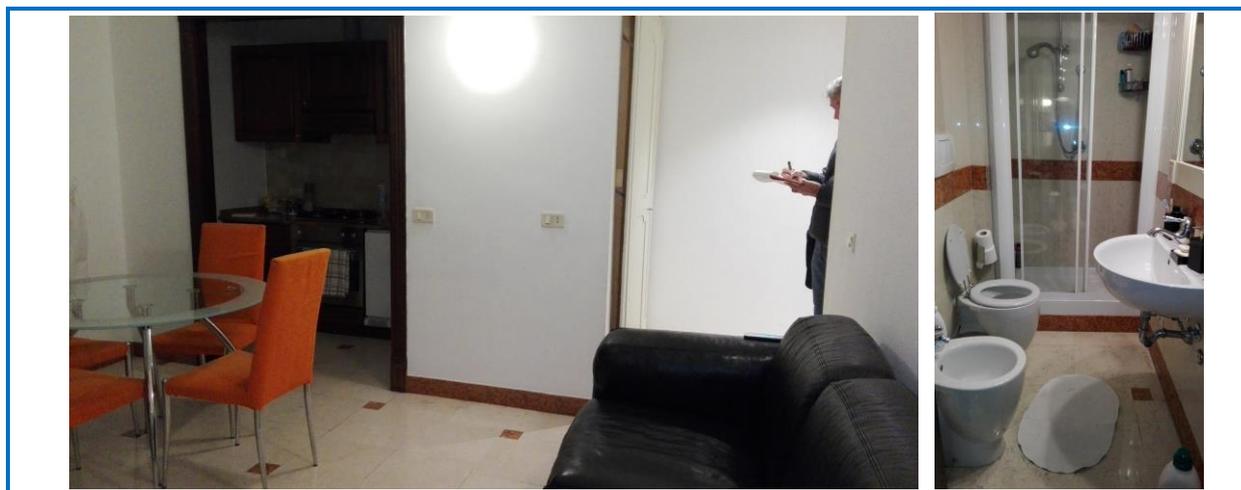


Fig. 50: soggiorno - cottura

Fig. 51: bagno

**Descrizione dettagliata:***componenti edilizie dell'appartamento:**stato  
conservativo*

Soggiorno/cottura	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiature semplici, piastrelle ceramica	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Infissi interni:</i> ---	---
	<i>Infissi esterni:</i> finestra in legno, vetrocamera, persiane	Normale
Bagno	<i>Sanitari:</i> lavabo, wc, bidet, doccia	Buono
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> --- aspirazione forzata	---
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
Camera	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet legno	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra legno, vetrocamera, persiane	Normale
Camera	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet legno	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra in legno, vetrocamera, persiane	Normale
Ingresso	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Porta di ingresso:</i> portoncino in legno di sicurezza	Buono

<i>Elettrico</i> : sottotraccia - conformità: non verificabile	Normale
--	---------

<i>Termico</i> : impianto termico autonomo - conformità: non verificabile	Normale
---	---------

<i>Idrico</i> : sottotraccia - conformità: non verificabile	Normale
---	---------

### 21.3 Superfici

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	66,00	1,00	66,00

### 21.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Non risulta registrata nella banca dati del CEER.

### 21.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili mediante ascensore con sbarco al piano 4°.

Dall'ingresso dell'edificio, per raggiungere l'ascensore al piano rialzato, è presente un dislivello di n. 8 alzate che può essere adattato con montascale elettrico. In alternativa, si può accedere direttamente da via Melchiorre Gioia scendendo al piano interrato (rampa pedonale e carrabile), si può raggiungere l'ascensore dalla piccola rampa esistente.

### 21.6 Giudizio di comoda divisibilità

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

### 21.7 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato senza titolo** da soggetti estranei alla procedura (il titolo registrato è intestato ad altro soggetto residente nel fabbricato).

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta un **contratto di locazione registrato**, intestato alla società esecutata come dante causa.

Contratto n. 3591 serie 3T, registrato in data **27/03/2018**

**Conduttore: Stortini Alessandro (di fatto occupante di altro immobile sub.716 - piano 5°)**

Corrispettivo annuo: € 6.800,00

Spese condominiali annue: € 1.200,00

Rata mensile: € 666,66

Durata e scadenza: anni 4 + 4 dal 01/03/2018 al 28/02/2022

Sublocazione: non specificato

La registrazione del contratto è anteriore alla data del pignoramento del **25/05/2018**.

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo l'attuale valutazione** - anno 2018/semestre 1 - €/mese 800,00

Canone annuo mercato pari a: €/anno 9.600,00  
 1/3 canone annuo mercato € 9.600,00/3 = €/anno 3.200,00  
 €/anno 6.800,00 (canone pattuito) > €/anno 3.200,00 (1/3 mercato)

Il canone annuo di locazione risulta superiore al "canone vile",  
 (verifica ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. locazione a "canone vile")

## 21.8 Conformità edilizia e urbanistica

L'immobile risulta **conforme** al Permesso di Costruire in sanatoria N. 1316 del 07/09/2010 e successiva certificazione di abitabilità - agibilità del 09/09/2010, atti n. 17237.0/2004.

Si segnala che il numero di piano, indicato nella modulistica e nelle tavole grafiche, è errato (quinto piano invece di quarto piano) e sarebbe opportuno presentare un'istanza di rettifica dei dati, al competente Ufficio Condono del Comune di Milano.

## 21.9 Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 30/01/2004.

La planimetria catastale non è in scala, il piano è errato.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCCA

## 21.10 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + buona metratura e distribuzione interna, buon livello di manutenzione e finiture recenti
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- bagno privo di ventilazione e illuminazione naturale, pratica catastale rettifica piano

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a:

- circa **3.600 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 16</b>			
Appartamento sub. 726	66,00	€ 238.000,00	€ 238.000,00

## 21.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 16 - sub. 726

<b>Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:</b>	<b>€ 238.000,00</b>
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:	- € 11.900,00
Spese regolarizzazione catastale:	- € 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 225.600,00

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

<b>libero:</b>	€ 225.600,00
<i>(piena proprietà 1/1)</i>	
arrotondato:	<b>€ 226.000,00</b>
<b>occupato:</b>	€ 180.800,00
<i>(riduzione del valore pari al 20%)</i>	
arrotondato:	<b>€ 181.000,00</b>

## 22. LOTTO 17

### 22.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 727
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo economico A/3, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 117,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 109,00 m<sup>2</sup>, rendita € 684,31
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. T
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2006 protocollo n. MI0337617 in atti dal 24/05/2006 variazione di classamento (n. 34810.1/2006)
  - VARIAZIONE del 24/05/2005 protocollo n. MI0413360 in atti dal 24/05/2005 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 79810.1/2005)

#### Annotazioni:

- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94) - 09/11/2015
- classamento proposto (D.M. 701/94) - 24/05/2005

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** altra Ditta mapp.89; cortile comune; vano scala e ascensore comune; proprietà di terzi al sub. 8; prospetto su via Melchiorre Gioia.

#### Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.

In base a nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione del 24/05/2005 n. 79810.1/2005, le particelle 101/1, 101/2 e 101/3 del foglio 227, vengono soppresse dando origine alla pc. 101/72Z, 101/730 dello stesso foglio 227.

## 22.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Appartamento** al piano terreno (rialzato), composto da tre locali oltre spazio cottura e bagno. Doppia esposizione. Lo stato manutentivo è buono, le finiture sono recenti e di buona qualità (opere interne 2005).

L'immobile allo stato attuale è utilizzato come ufficio.

La veranda/giardino d'inverno non è conforme e deve essere demolita.

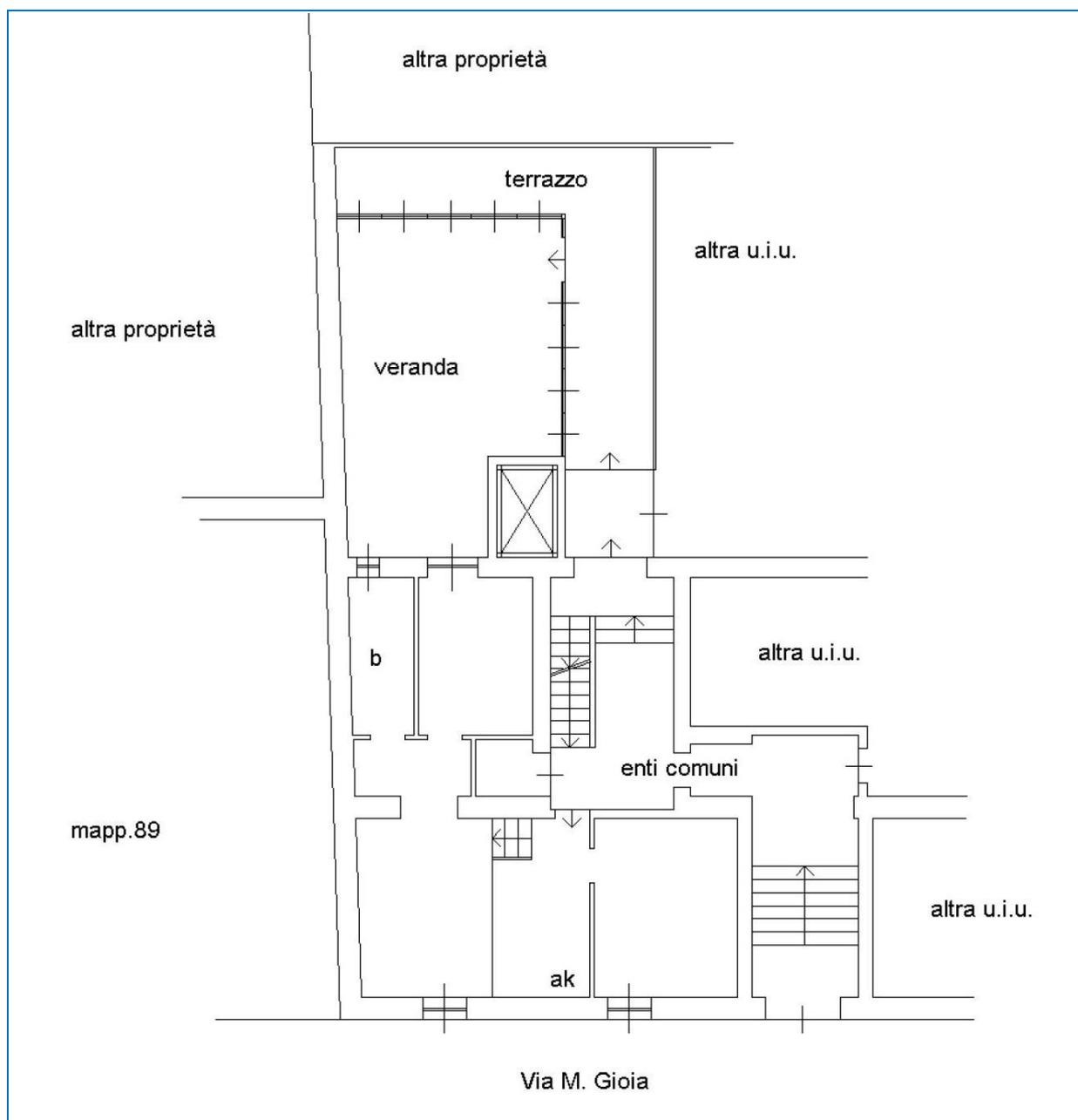


Fig. 52: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 727



Fig. 53: veranda abusiva (interno/esterno)

Fig. 54: soggiorno-cottura e camera

**Descrizione dettagliata:**

<i>componenti edilizie dell'appartamento:</i>		<i>stato conservativo</i>
Soggiorno/cottura	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno, portoncino sicurezza ingresso	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra in alluminio, vetrocamera, persiane, parapetto esterno in vetro	Buono
Bagno	<i>Sanitari:</i> non visionabile	---
	<i>Pavimentazione interna:</i> non visionabile	---
	<i>Rivestimenti interni:</i> non visionabile	---
	<i>Soffitti:</i> non visionabile	---
	<i>Infissi esterni:</i> non visionabile	---
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
Camera	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet legno	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> ---	---
Camera	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet legno	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra in alluminio, vetrocamera, persiane, parapetto esterno in vetro	Buono
Veranda	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet in laminato	Normale
	<i>Pareti perimetrali:</i> struttura in ferro verniciato, vetri, evidenti infiltrazioni dalla copertura	Normale
	<i>Nota: veranda abusiva da demolire – superficie utile 45 mq</i>	
	<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non verificabile	Normale
	<i>Termico:</i> impianto termico autonomo - conformità: non verificabile	Normale
	<i>Idrico:</i> sottotraccia - conformità: non verificabile	Normale

**22.3 Superfici**

<b>destinazione locali</b>	<b>superficie esterna lorda S.E.L. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>rapporti mercantili %</b>	<b>sup. commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Appartamento	68,00	1,00	68,00

## 22.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

---

Non risulta registrata nella banca dati del CEER.

## 22.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

---

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non è accessibile ai diversamente abili: il fabbricato è adattabile nelle parti comuni con opere e spesa contenuta (montascale elettrico per superare il dislivello al piano terreno n. 7 alzate); all'interno dell'alloggio è presente un dislivello di n. 4 alzate superabile con montascale elettrico.

## 22.6 Giudizio di comoda divisibilità

---

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

## 22.7 Stato di possesso

---

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato con titolo** da soggetti estranei alla procedura.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta un **contratto di locazione registrato**, intestato alla società esecutata come dante causa.

Contratto n. 3590 serie 3T, registrato in data **27/03/2018**

Conduttore: New Gig Promotion S.r.l. con sede a Milano, rappresentata legalmente da Procopio Giulia

Corrispettivo annuo: € 8.800,00

Spese condominiali annue: € 1.200,00

Rata mensile: € 833,33

Durata e scadenza: anni 4 + 4 dal 01/03/2018 al 28/02/2022

Sublocazione: non specificato

La registrazione del contratto è anteriore alla data del pignoramento del **25/05/2018**.

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo l'attuale valutazione** - anno 2018/semestre 1 - €/mese 800,00

Canone annuo mercato pari a: €/anno 9.600,00

1/3 canone annuo mercato € 9.600,00/3 = €/anno 3.200,00

€/anno 8.800,00 (canone pattuito) > €/anno 3.200,00 (1/3 mercato)

Il canone annuo di locazione risulta superiore al "canone vile".

## 22.8 Conformità edilizia e urbanistica

---

L'immobile risulta **non conforme** (relativamente alla veranda su cortile).

La domanda di condono inoltrata con Permesso di Costruire del 29/12/2003 PG 935389/2003 concernente la realizzazione di una veranda su cortile accorpata all'unità immobiliare attigua (individuata al sub. 727), è stata respinta con provvedimento di Diniego PG 407530/2017 in data 13/09/2017.

Motivazione del diniego: le opere non risultavano completate funzionalmente al rustico alla data del 31/03/2003 (ai sensi del combinato disposto dall'art. 31 della Legge 47/85 e dell'art. 32 comma 25, della Legge 326/03).

Vista la mancanza di titoli abilitativi all'esecuzione delle suddette opere, le stesse sono da ritenersi abusive a tutti gli effetti.

Richiamati i disposti dell'art. 33 del Testo Unico sull'Edilizia D.P.R. 06/06/2001 n. 380, si ordinava la demolizione entro 90 gg. dalla notificazione del provvedimento di diniego e il ripristino della situazione preesistente.

Da regolarizzare: demolire la veranda, ripristinare la finestra in luogo dell'attuale porta verso il cortile, ripristinare la pavimentazione del cortile.

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: € 6.000 + oneri fiscali.

## 22.9 Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 24/05/2005, ma le opere riguardanti la veranda sul cortile, sono abusive e deve essere ripristinata la situazione preesistente, con conseguente aggiornamento della scheda catastale.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

## 22.10 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + discreta tipologia dimensionale, finiture recenti
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- piano rialzato
- altezza ridotta locale soggiorno/cottura, camera con affaccio diretto sulla zona giorno
- pratica catastale rettifica
- opere per demolizione veranda abusiva, ripristino terrazzo comune

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a:

- circa **3.200 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 17</b>			
Appartamento sub. 727	68,00	€ 218.000,00	€ 218.000,00

## 22.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 17 - sub. 727

<b>Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:</b>	<b>€ 218.000,00</b>
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:	- € 10.990,00
Spese regolarizzazione catastale:	- € 500,00
Spese opera ripristino stato dei luoghi:	- € 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 200.510,00

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

<b>libero:</b>	€ 200.510,00
<i>(piena proprietà 1/1)</i>	
arrotondato:	<b>€ 201.000,00</b>
<b>occupato:</b>	€ 160.800,00
<i>(riduzione del valore pari al 20%)</i>	
arrotondato:	<b>€ 161.000,00</b>

## 23. LOTTO 18

### 23.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 730
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo popolare A/4, zona censuaria 2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 27,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 27,00 m<sup>2</sup>, rendita € 127,82
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. S1
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2006 protocollo n. MI0337617 in atti dal 24/05/2006 variazione di classamento (n. 34810.1/2006)
  - VARIAZIONE del 24/05/2005 protocollo n. MI0413360 in atti dal 24/05/2005, diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 79810.1/2005)

#### Annotazioni:

- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94) - 09/11/2015
- classamento proposto (D.M. 701/94) - 24/05/2005

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** stessa Ditta al sub.17; vano scala comune; stessa Ditta al sub. 731; terrapieno su via Melchiorre Gioia.

#### Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.

In base a nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione del 24/05/2005 n. 79810.1/2005, le particelle 101/1, 101/2 e 101/3 del foglio 227, vengono soppresse dando origine alla pc. 101/727, 101/730 dello stesso foglio 227.

## 23.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Monolocale** al piano seminterrato, composto da un locale oltre spazio cottura e bagno.

Tipologia dimensionale ridotta e ubicazione scadente (piano seminterrato), buono stato manutentivo (opere interne 2005).

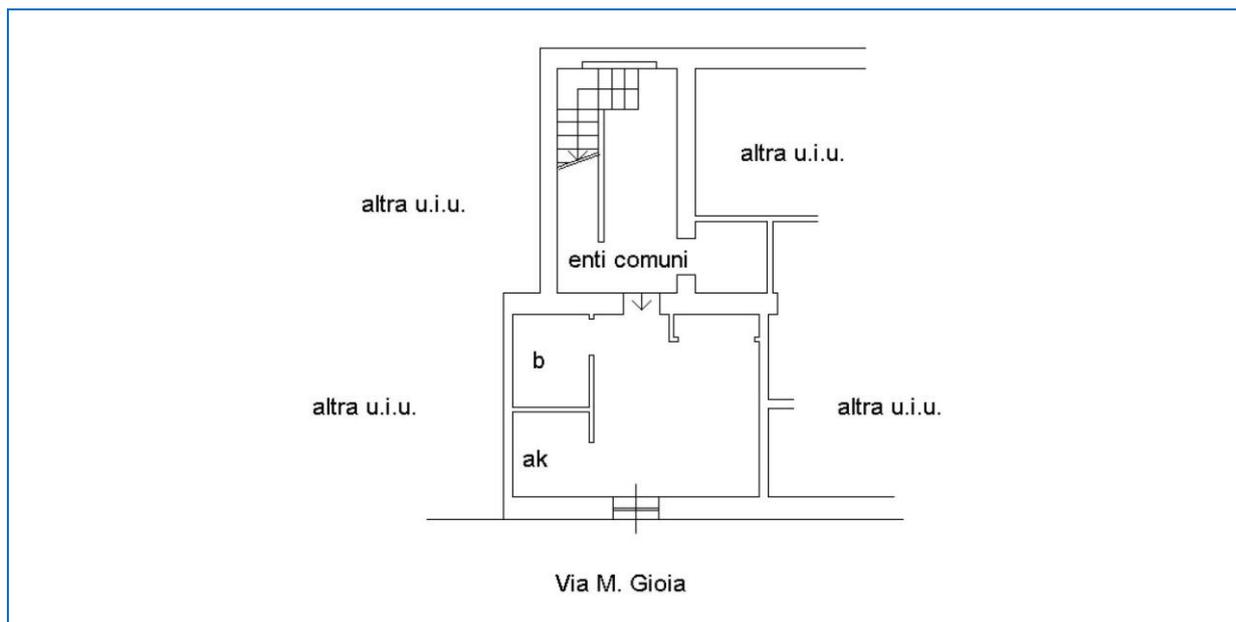


Fig. 55: estratto planimetria catastale dell'appartamento sub. 730

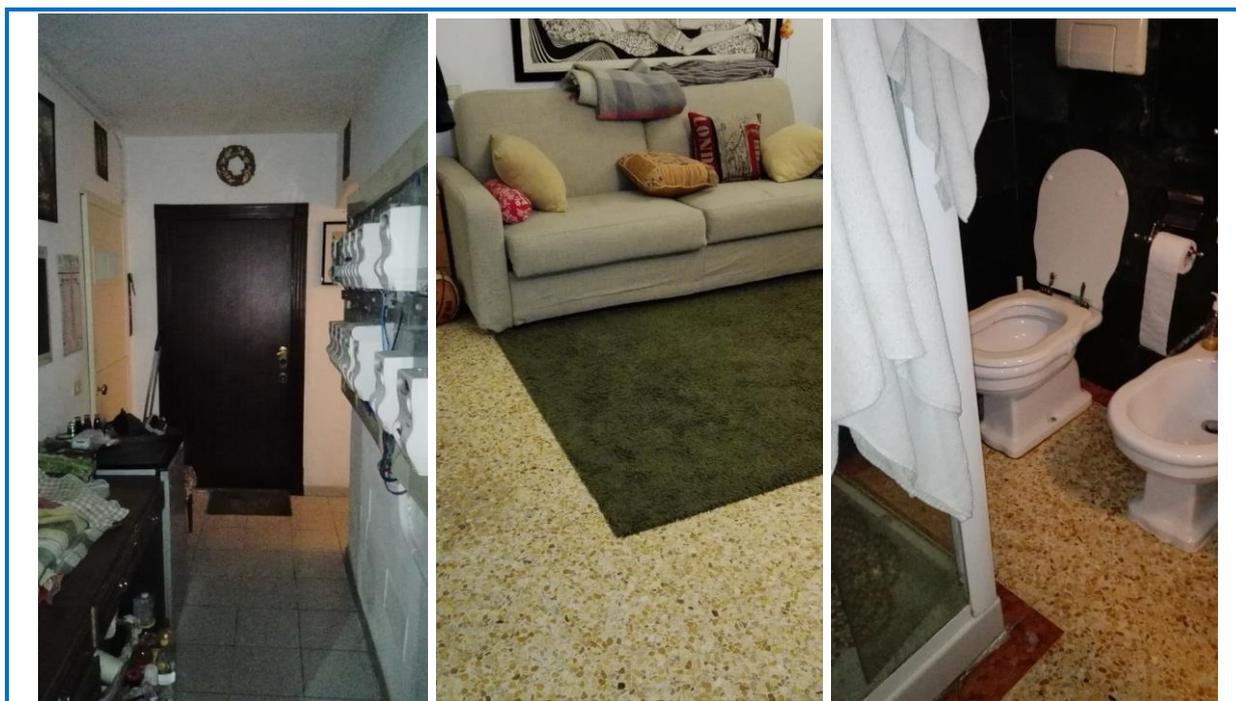


Fig. 56: ingresso e soggiorno

Fig. 57: bagno

**Descrizione dettagliata:**

<i>componenti edilizie dell'appartamento:</i>		<i>stato conservativo</i>
Soggiorno	Pavimentazione interna: piastrelle marmette	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiature semplici	Normale
	Soffitti: tinteggiature semplici	Normale
	Infissi interni: porta in legno	Normale
	Infissi esterni: finestra ante a vasistas in alluminio, griglia ferro verniciato	Normale
Bagno	Sanitari: lavabo, wc, bidet, doccia	Normale
	Pavimentazione interna: piastrelle marmette	Normale
	Rivestimenti interni: piastrelle ceramica	Normale
	Soffitti: tinteggiature semplici	Normale
	Infissi esterni: --- aspirazione forzata	---
	Infissi interni: porta in legno	Normale
Elettrico: sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale
Termico: impianto termico autonomo - conformità: non verificabile		Normale
Idrico: sottotraccia - conformità: non verificabile		Normale

**23.3 Superfici**

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	28,00	1,00	28,00

**23.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

Non risulta registrata nella banca dati del CEER.

**23.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili**

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili scendendo direttamente dalla rampa carrabile con ingresso in via Melchiorre Gioia (rampa pedonale e carrabile).

**23.6 Giudizio di comoda divisibilità**

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

**23.7 Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da soggetto estraneo alla procedura (sig. Oliynyk Sergiy), con contratto di comodato a titolo gratuito non registrato. In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che non risultano contratti di locazione registrati, intestati alla società esecutata come dante causa.

## 23.8 Conformità edilizia e urbanistica

L'immobile risulta **conforme**.

La domanda di condono inoltrata con Permesso di Costruire in Sanatoria del 19/01/2005 PG 53985/2005, concernente la trasformazione di un locale da deposito ad abitazione al piano seminterrato (22,65 mq S.U. relativi all'unità individuata al sub. 730), è stata accolta e rilasciato il relativo Permesso di costruire n. 2144 in data 14/10/2010 e successivo Certificato di abitabilità/agibilità atti n. 53985.0/2005.

## 23.9 Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 24/05/2005.

## 23.10 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + minima tipologia dimensionale e finiture discrete
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici
- piano seminterrato (locale ex cantina)
- illuminazione e aerazione scadente, vedute scadenti (livello strada)
- + accesso scadente (da una scala interna di ridotte dimensioni, oppure dalla rampa carrabile)

Tipologia dimensionale: piccola

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a: circa **2.600 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 18</b> Appartamento sub. 730	28,00	€ 73.000,00	€ 73.000,00

## 23.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 18 - sub. 730

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:** € 73.000,00

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: - € 3.650,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 69.350,00

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

**libero:** € 69.350,00  
*(piena proprietà 1/1)*  
**arrotondato:** € **70.000,00**

## 24. LOTTO 19

### 24.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 227, particella 101, subalterno 731
- **Dati di classamento:** uffici e studi privati A/10, zona censuaria 2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 237,00 m<sup>2</sup>, rendita € 4.694,59
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Melchiorre Gioia 106, P. T – S1
- **Intestati:** NEIVE S.r.l. con sede in Milano C.F. 05829570158 Proprietà 1/1
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2006 protocollo n. MI0631240 in atti dal 20/10/2006 variazione di classamento (n. 68496.1/2006)
  - FUSIONE del 20/10/2005 protocollo n. MI0697128 in atti dal 20/10/2005 fusione (n. 117091.1/2005)

**Annotazioni:**

- classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma 3 (D.M. 701/94) - 09/11/2015
- classamento proposto (D.M. 701/94) - 24/05/2005

Coerenze da Nord in senso orario, al piano terreno/rialzato:

- **dell'ufficio:** ingresso/vano scala comune; cortile comune al mapp.102; altra Ditta al mapp.105; prospetto su via Melchiorre Gioia;
- al piano interrato:
- **del deposito:** stessa Ditta al sub.730, vano scala comune; stessa Ditta al sub.17; altra Ditta al mapp.105; terrapieno su via Melchiorre Gioia.

**Note**

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento.

In base a nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione del 24/05/2005 n. 79810.1/2005, le particelle 101/1, 101/2 e 101/3 del foglio 227, vengono soppresse dando origine alla pc. 101/727, 101/730, 101/728 e 101/729 dello stesso foglio 227.

Le particelle 101/728 e 101/729, con ulteriore nota di variazione per fusione del 20/10/2005 n. 117091.1/2005 vengono soppresse dando origine alla nuova pc. 101/731 del foglio 227.

### 24.2 Descrizione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare 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 propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

**Ufficio** distribuito su due livelli: al piano primo, tre locali oltre bagno; al piano interrato due locali da destinare a deposito senza permanenza di persone e bagno.

Doppia esposizione al piano terreno.

Il terrazzo/giardino pensile accessibile dal piano terreno, è una proprietà comune indivisa accessibile anche a tutti gli altri condomini.

Tipologia dimensionale grande, buono stato manutentivo (opere interne 2005).

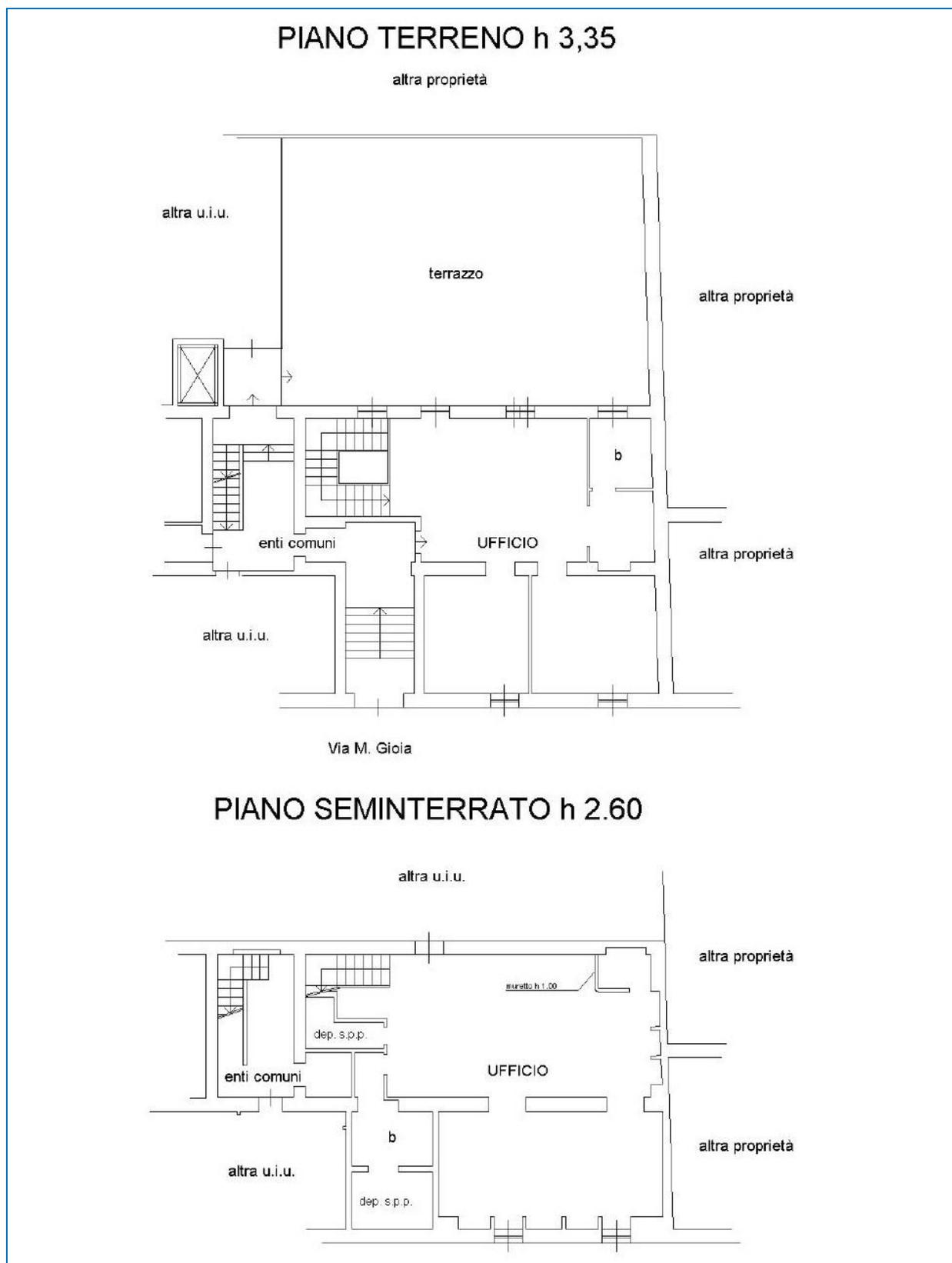


Fig. 58: estratto planimetria catastale dell'ufficio sub. 731

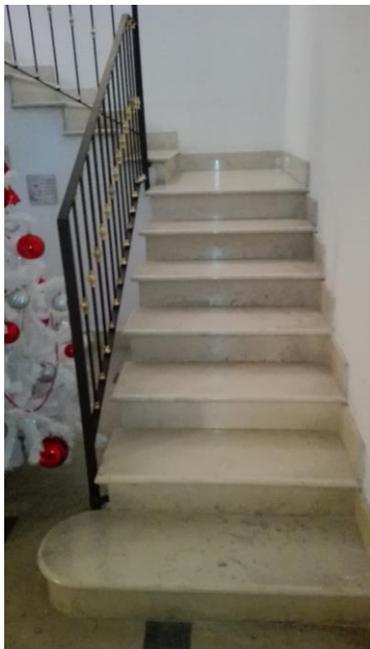
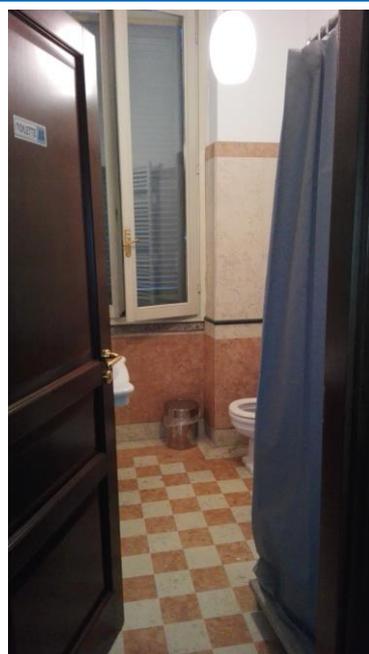
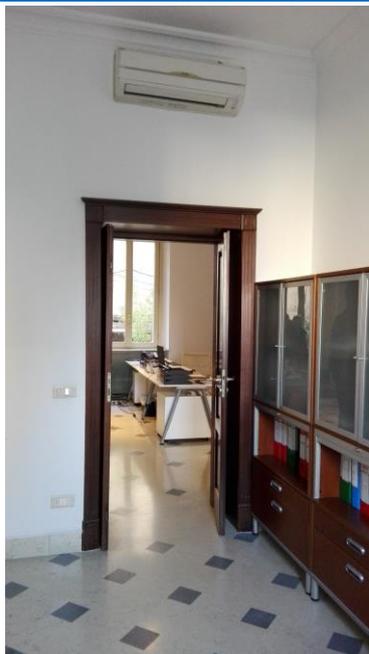


Fig. 59: accesso

Fig. 60: bagno

**Descrizione dettagliata:**

	<i>componenti edilizie dell'appartamento:</i>	<i>stato conservativo</i>
Ufficio	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno, porta ingresso sicurezza	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> porta e finestra in legno, vetrocamera, persiane	Normale
	<i>Scala interna:</i> alzate e pedate in marmo, parapetto ferro verniciato	Buono
Bagno	<i>Sanitari:</i> lavabo, wc, bidet, doccia	Buono
	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiature semplici	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra legno, vetrocamera, persiane	Normale
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
Ufficio 1 - 2	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> finestra alluminio, vetrocamera, persiane, parapetto vetro	Normale
Bagno (p. interrato)	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice e piastrelle marmo	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Buono
	<i>Sanitari:</i> wc, bidet, lavabo	Buono
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> --- aspirazione forzata	---
Ufficio (deposito s.p.p.)	<i>Pavimentazione interna:</i> piastrelle marmo	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Infissi interni:</i> porte in legno	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> ---	---
Ufficio (deposito s.p.p.)	<i>Pavimentazione interna:</i> marmo	Buono
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Infissi interni:</i> porte in legno	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> finestre alluminio, vetrocamera	Normale

<i>Elettrico</i> : sottotraccia - conformità: non verificabile	Normale
--	---------

<i>Termico</i> : impianto termico autonomo - conformità: non verificabile	Normale
---	---------

<i>Idrico</i> : sottotraccia - conformità: non verificabile	Normale
---	---------

## 24.3 Superfici

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Ufficio	113,00	1,00	113,00
Deposito s.p.p.	105,00	0,60	63,00
<b>Totale</b>	<b>218,00</b>		<b>176,00</b>

## 24.4 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Non risulta registrata nella banca dati del CEER.

## 24.5 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non è accessibile ai diversamente abili: il fabbricato è adattabile nelle parti comuni con opere e spesa contenuta (montascale elettrico per superare il dislivello al piano terreno n. 7 alzate).

## 24.6 Giudizio di comoda divisibilità

Si consideri un unico lotto non divisibile con diritto d'uso del piano interrato, condiviso con le altre unità immobiliari (parcheggio pertinenziale).

## 24.7 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **occupato con titolo** da soggetti estranei alla procedura.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta un **contratto di locazione registrato**, intestato alla società esecutata come dante causa.

Contratto n. 9762 serie 3T, registrato in data **12/11/2014**

Conduttore: Antonio Martini

Corrispettivo annuo: € 26.400,00

Spese condominiali annue: € 3.600,00

Rata mensile: € 2.500,00

Durata e scadenza: anni 6 + 6 dal 15/09/2014 al 14/09/2020

Sublocazione: consentita

La registrazione del contratto è anteriore alla data del pignoramento del **25/05/2018**.

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **secondo l'attuale valutazione** - anno 2018/semestre 1 - €/mese 2.500,00

Canone annuo mercato pari a: € /anno 30.000,00  
 1/3 canone annuo mercato € 30.000,00/3 = € /anno 10.000,00  
 € /anno 26.400,00 (canone pattuito) > € /anno 10.000,00 (1/3 mercato)

Il canone annuo di locazione risulta superiore al "canone vile".

## 24.8 Conformità edilizia e urbanistica

L'immobile risulta **non conforme** (relativamente alla destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato).

La domanda di condono inoltrata con Permesso di Costruire del 18/01/2005 PG 48.609/2005 relativa alla trasformazione dei locali al piano seminterrato, da deposito senza permanenza di persone a laboratorio artigianale (immobile individuato al sub. 731), è stata sospesa con provvedimento PG 531114/2015 in data 05/10/2015.

Motivazione della sospensione: non sono stati versati il saldo dell'oblazione dovuta e il saldo dell'acconto oneri.

Oblazioni da versare al Comune di Milano:

- saldo oblazione dovuta: € 5.374,50 oltre interessi legali dal 30/09/2005;
- saldo acconto oneri: € 353,43 oltre interessi legali dal 10/12/2004;
- il saldo del contributo concessorio, che verrà comunicato successivamente all'emissione del Permesso di Costruire in sanatoria.

Le oblazioni dovevano essere versate entro 90 gg. dalla data di notifica del provvedimento di sospensione (05/10/2015), pena l'improcedibilità della richiesta di condono e il conseguente diniego della concessione in sanatoria per carenza di documentazione.

La pratica è ancora sospesa e non è ancora stato notificato il provvedimento di diniego.

## 24.9 Conformità catastale

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 20/10/2005, ma le opere denunciate al piano seminterrato, non sono ancora state condonate. Pertanto, allo stato attuale si rende necessario l'aggiornamento della scheda catastale relativamente alla destinazione d'uso del piano seminterrato

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCF

## 24.10 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + buona tipologia dimensionale e buona distribuzione interna, finiture recenti
- + eventuale posto auto pertinenziale
- + ubicazione zona semi-centrale, ottima accessibilità ai trasporti pubblici

Tipologia dimensionale: grande

Destinazione: terziaria

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a: circa **3.000 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 19</b> Ufficio sub. 731	176,00	€ 528.000,00	€ 528.000,00

## 24.11 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

### Lotto 19 - sub. 731

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 528.000,00**

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: **- € 26.400,00**

Spese regolarizzazione catastale: **- € 500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 501.100,00**

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

**libero:** € 501.100,00  
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: **€ 501.000,00**

**occupato:** € 400.800,00  
(riduzione del valore pari al 20%)

arrotondato: **€ 401.000,00**

*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 sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, 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.

Con osservanza

Date dei sopralluoghi:	05/12/2018 13/12/2018 14/12/2018 12/02/2019 15/02/2019 04/03/2019 14/03/2019	L'esperto Arch. Alessandra Cavallo
Data della valutazione:	21/03/2019	
Data della relazione:	22/03/2019	

La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia alla Parte procedente, intervenuta, alla Parte esecutata e al custode giudiziario.

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 stato redatto, il presente rapporto di valutazione.

## 25. ALLEGATI

- A. Fotografie via Melchiorre Gioia 106
- B. Visure catastali storiche
- C. Planimetrie catastali
- D. Planimetrie stato attuale
- E. Copia atto di compravendita 1981
- F. Copia atto costituzione vincolo urbanistico 1992
- G. Interrogazione Agenzia Entrate per contratti di locazione/comodato e contratti
- H. Ispezioni ipotecarie
- I. Visura camerale storica e aggiornamento
- J. Pratiche edilizie e Condoni
- K. NIL 12 - Maggiolina