
TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
ITALFONDIARIO S.p.A.
contro

Sigg. 

R.G.E. 641/2014

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Edmondo De Amicis n.47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com



SCHEDA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. N° 641/2014

Identificazione catastale del lotto unico di vendita:

Comune di Milano NCEU Fg 621 p.lla 28 Sub 147, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani,
Rendita Catastale € 397,67. Piano: 6.

Indirizzo dell'immobile:

Via Rogoredo n°113, Milano (MI)

Coerenze dell'appartamento:

Da nord-est in senso orario: altra unità, corridoio comune da cui si accede, corpo scala,
spazi comuni, muro perimetrale esterno, altra unità, cortile comune.

Stato di occupazione:

Occupato dai debitori ed inquilino con contratto non opponibile.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Valore di stima libero €. 115.000,00

Valore di stima occupato €. 98.000,00



Allegati:

- A) Rilievo fotografico, planimetria, APE
- B) Documentazione catastale
- C) Elenco formalità
- D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- E) Comunicazioni del Condominio
- F) Atto di provenienza
- G) Titoli edilizi
- H) Verbale di sopralluogo

Indice degli argomenti:

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	4
2.0.0. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AI PROPRIETARI	4
4.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO	5
4.1.0. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	5
4.2.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE	6
4.3.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA	6
4.3.1. CARATTERISTICHE METRICHE	7
4.3.2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE	7
4.3.3. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI	7
4.3.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	8
4.4.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	8
4.4.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	8
4.4.2. CONFORMITÀ CATASTALE	10
4.4.3. OSSERVAZIONI SUI CONFINI	11
4.5.0. STATO DI OCCUPAZIONE ED ALTRE LIMITAZIONI D'USO	11
5.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	12
5.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	12
5.1.1. ISCRIZIONI:	12
5.1.2. PIGNORAMENTI:	12
5.1.3. ALTRE TRASCRIZIONI:	12
6.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
6.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	13
7.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	13
7.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI	13
7.2.0. CRITERIO DI STIMA	13
7.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO	13
7.4.0. MISURAZIONE DELL'IMMOBILE	14
7.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DELL'IMMOBILE	14
7.6.0. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.	15
7.7.0. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO	15
7.8.0. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO	15



1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ad istanza del creditore procedente, con atto del 26/02/2014 n. 3321, trascritto il 18/03/2014, veniva pignorato il bene, intestato ai debitori, per l'intera proprietà, consistente in un appartamento al piano sesto sito nel comune di Milano (MI), in Via Rogoredo n°113. L'unità immobiliare sviluppa circa 56 mq di superficie lorda commerciale equivalente ed è individuata in catasto fabbricati come segue:

Intestazione

[REDACTED] te in Bangladesh n° 02/03/14/070 - CF [REDACTED] Proprietà 1/2.
[REDACTED] nato in Bangladesh n° 02/03/14/070 - CF [REDACTED] 5. Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Identificazione catastale

Comune di MILANO (MI) (Codice: F205) - Foglio 621 - Particella 28 - Subalterno 147 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 3,5 vani - Rendita Catastale € 397,67 - Indirizzo: Via Rogoredo n°113 - Piano: 6.

Coerenze dell'appartamento come descritte in atto di provenienza:

confini da nord-est in senso orario: con interposto salto rientrante e saliente proprietà al sub. 109 e parti comuni, cortile comune, cortile comune, proprietà di terzi.

Si riporta una più corretta individuazione dei confini:

Da nord-est in senso orario: altra unità, corridoio comune da cui si accede, corpo scala, spazi comuni, muro perimetrale esterno, altra unità, cortile comune.

2.0.0. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Secondo la trascrizione riportata presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio del Territorio: verbale di pignoramento immobiliare del 26/02/2014 n. 3321; trascrizione presso gli Uffici del Territorio di Milano 1, in data 18/03/2014, Registro Generale 12838 Registro Particolare 9642.

3.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AI PROPRIETARI

Atto di provenienza ai debitori

Il bene pignorato è pervenuto ai debitori [REDACTED] nato in Bangladesh n° 02/03/14/070 - CF [REDACTED] [REDACTED] nato in Bangladesh n° 02/03/14/070 - CF [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita, a rogito Notaio Orazio De Giovanni di Lodi, del 29/07/2003, repertorio n. 230859/7649, regolarmente registrato e trascritto in data 08/08/2003 ai nn. 44290/67941. L'immobile veniva così venduto dalla sig.ra ROJAS Fernandez Maria Esther nata il 16/05/1969, libera di stato.



Atti di provenienza nel ventennio precedente al pignoramento

A tutto il 18/03/2014 (data di trascrizione del pignoramento) l'immobile avanti descritto risultava di proprietà dei debitori eseguiti come si evince dalla seguente cronistoria:

- Atto del 01/12/1980 repertorio n. 11205, notaio Cesare Chiodi Daelli di Milano, trascritto il 30/12/1980 ai nn. 48575/39857, con il quale CONTARDI Enrico nato il 04/10/1919 vende a LOBELLO Cataldo nato il 19/04/1947, celibe.
- Atto del 21/03/2001 repertorio n. 157948/2775, notaio Maria Bufano di Milano, trascritto il 28/03/2001 ai nn. 17028/11850, con il quale LOBELLO Cataldo nato il 19/04/1947 vende a ROJAS Fernandez Maria Esther nata il 16/05/1969, entrambi liberi di stato.

4.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

4.1.0. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona periferica di Rogoredo, al confine con il comune di San Donato. L'ubicazione è strategica ai fini della mobilità, infatti è ivi presente sia l'accesso alla tangenziale, sia la stazione della Metropolitana e Bus di San Donato. La marginalità della zona, rispetto al tessuto urbano di Milano, comporta una cospicua presenza di verde pubblico. La microzona in cui insiste il bene si connota con caratteristiche ibride. Vi sono, infatti, edifici residenziali ma, poco distanti, vi sono anche alcuni centri direzionali ENI che, seppur localizzati in territorio di San Donato, distano poche centinaia di metri dall'edificio in cui è il bene pignorato. Vi è scarso traffico ed è particolarmente agevole trovare parcheggio, anche l'inquinamento acustico è scarso.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'immobile è dotato dei servizi peculiari delle zone residenziali. Tuttavia la vocazione residenziale dell'area è stemperata dalla presenza dello svincolo della tangenziale e dei complessi direzionali ENI. Pertanto la dotazione di servizi non risulta abbondante. Sono tuttavia presenti alcuni negozi, locali pubblici, il parco pubblico ex SNAM ed un rilevante centro sportivo comunale. Non sono presenti, nei pressi dell'immobile, strutture scolastiche.



DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

La stazione metropolitana più vicina è San Donato della linea 3, ancora rientrante nell'area urbana di Milano. Il complesso condominiale presenta un accesso sul retro del cortile, da cui la stazione dista circa 300 metri.

La stazione suddetta è anche capolinea di autobus urbani ed extra urbani. Alcune fermate dell'autobus sono presenti anche a poche decine di metri dall'ingresso da via Rogoredo.

4.2.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

L'immobile fa parte di un complesso condominiale di tipo medio signorile, a ridosso di un'ampia area di verde pubblico, che conduce alla retrostante stazione metro ed autobus. Il complesso si compone di un corposo edificio multipiano, con sagoma ad H, ed otto piani fuori terra, oltre il sottotetto ed il piano interrato. Sulla via Rogoredo vi è l'ingresso principale, dotato di un robusto cancello metallico, con un varco pedonale ed uno carraio, che da accesso ad un cortile comune. Il cortile è articolato con aree di sosta per le biciclette ed un percorso per le automobili. Sul fondo del cortile vi è anche un secondo accesso, sulla via *8 ottobre 2001*, ed anche questo è dotato di un varco pedonale ed uno carraio. È presente il servizio di portineria, con idoneo locale. Nell'edificio sono presenti diverse scale con ascensori. Il complesso è dotato di riscaldamento centralizzato, con sistema a pavimento.

Gli spazi esterni comuni sono in mediocre stato di conservazione. In particolare si evidenzia che le facciate versano in condizioni di degrado e mostrano i segni di qualche intervento di messa in sicurezza delle solette in cemento armato. L'androne condominiale che da accesso alla scala in cui è il bene pignorato, si presenta piuttosto bene, spazioso e ben tenuto. L'epoca di costruzione del complesso condominiale è risalente agli anni '60. L'edificio presenta struttura portante intelaiata in cemento armato e solai laterocementizi. Nel complesso l'edificato si presenta in maniera mediocre. È verosimile che lo stato di conservazione delle facciate comporti a breve la necessità di interventi di ripristino.

4.3.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

L'unità immobiliare è un bilocale, sito al piano sesto, con un piccolo ingresso cieco, che funge da disimpegno e da accesso al bagno, alla camera da letto ed alla zona giorno. In quest'ultimo caso il vano di passaggio non presenta una porta. La zona giorno è una camera ampia, dotata di un balcone. Dalla zona giorno, attraverso una porta a soffietto, si accede alla cucina. Quest'ultima, di dimensioni esigue, è dotata di una finestra e presenta il rivestimento su tutte le pareti, fino al soffitto. La camera da letto, di superficie idonea



per la permanenza di una sola persona, è dotata di una porta finestra, che da accesso ad una veranda condonata. Anche il bagno è dotato di una porta finestra che da accesso alla stessa veranda. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia. Anche in questo caso il rivestimento è presente su tutte le pareti, fino al soffitto.

Nonostante la notevole altezza del piano, tuttavia, le vedute dal balcone e dalla veranda sono chiuse e non presentano doti di panoramicità.

L'appartamento presenta doppia esposizione, rivolta verso Nord – Ovest e verso Sud – Est, con riscontro d'aria da fronti contrapposti, e non è dotato di pertinenze.

4.3.1. CARATTERISTICHE METRICHE

L'appartamento presenta l'altezza utile di circa 2,89 metri in tutti gli ambienti. Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	49,63	1	49,63	Nord - Ovest	Da ristrutturare
Veranda superficie condonata	4,30	1	4,30	Sud - Est	
Veranda superficie eccedente quella condonata	0,97	0,50	0,49		
Balcone	2,37	0,50	1,18		
Totale superficie commerciale equivalente			56 mq		

4.3.2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento è in cattive condizioni. Molto probabilmente l'ultimo intervento di ripristino radicale fu eseguito negli anni ottanta, con soluzioni di tipo economico. I serramenti esterni del soggiorno e della camera da letto sono in legno con vetro mono lastra. Nel bagno e nella cucina risultano presenti serramenti di alluminio bianco, con vetro camera. La veranda non è dotata di riscaldamento e presenta serramenti in ferro con vetrocamera. L'ingresso presenta un vetusto portoncino blindato, su cui sono evidenti segni di riparazioni d'emergenza. Il bagno è da rifare. L'appartamento, nel complesso, non si presenta bene.

4.3.3. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

Tutti gli impianti presentano segni di obsolescenza e risultano privi delle opportune certificazioni. In particolare non sono state reperite né esibite le certificazioni dell'impianto elettrico e della linea gas. Cionondimeno le utenze elettrica e gas sono attualmente attive ed in erogazione.



4.3.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Rilevata l'assenza di certificazione energetica, lo scrivente ha provveduto a far depositare presso il Catasto Energetico l'idoneo attestato di prestazione energetica (APE), da cui risulta in classe C.

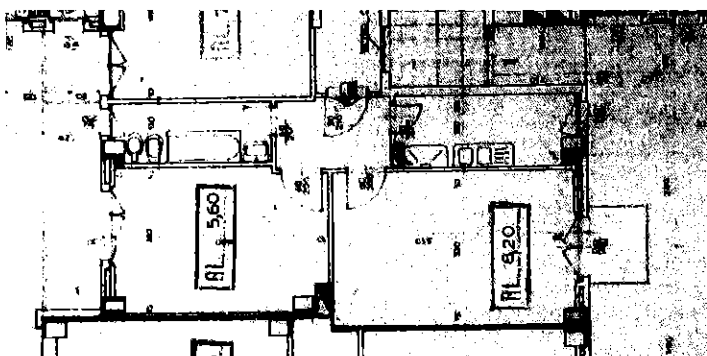
4.4.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.4.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio condominiale, di cui l'immobile fa parte, fu costruito prima del 01 settembre 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza e come risultante dalla documentazione in atti del Comune di Milano.

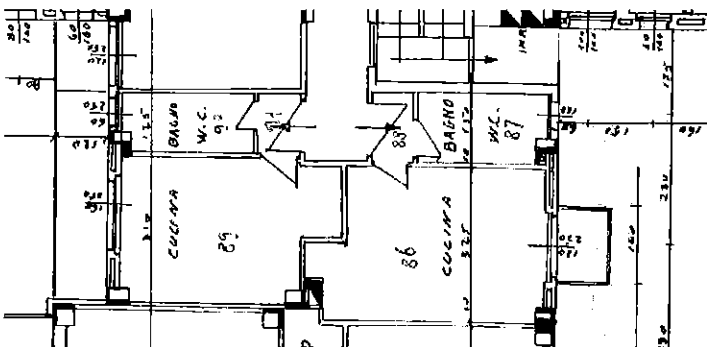
Da quanto è stato possibile visionare presso l'Ufficio visure del Comune di Milano, la costruzione fu assistita dal titolo **Nulla Osta N°598 del 11/03/1963**. Nella tavola grafica relativa al piano tipo, l'immobile in oggetto appariva come un bilocale, con una configurazione simile allo stato attuale.

Si riporta lo stralcio del piano tipo allegato al Nulla Osta N°598 del 11/03/1963.



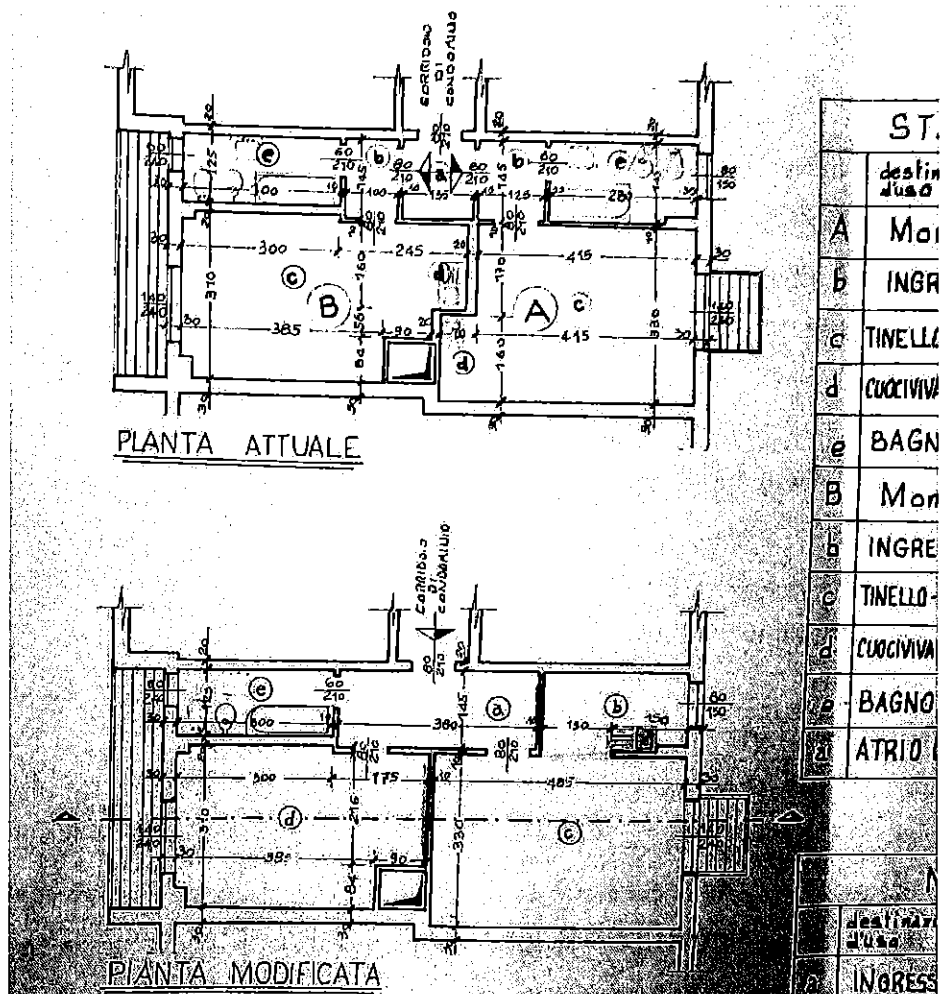
Successivamente, con Licenza edilizia in Variante N°1927 del 23/07/1964, furono apportate alcune modifiche, tali per cui, nella tavola grafica relativa al piano 6°, in luogo dell'immobile attuale, compaiono due monocalci, con interposto un tratto del corridoio comune d'accesso.

Si riporta lo stralcio del piano 6° allegato alla Licenza in variante N°1927 del 23/07/1964.



Successivamente, con **Autorizzazione N°93 del 18/01/1982**, furono riuniti i due monocalci, di cui al titolo precedente, e fu costituito un bilocale, simile allo stato di fatto attuale. Fu inglobata anche una porzione di superficie che, nella tavola grafica del titolo Licenza in variante N°1927 del 23/07/1964, era rappresentata come corridoio comune di distribuzione alle unità immobiliari.

Si riporta lo stralcio della tavola grafica allegata alla Autorizzazione N°93 del 18/01/1982.



Successivamente veniva rilasciata dal Comune di Milano **Concessione Edilizia in Sanatoria N° 853 del 20/04/1995**, a seguito di richiesta di Condono del 08/03/1986 n°0251874508, avente per oggetto la formazione di una veranda abitabile per complessivi mq 4,30 di superficie utile.

Con riferimento agli atti di fabbrica, ovvero i due titoli edilizi del 1963 e 1964, in base a cui fu edificato il complesso condominiale, la documentazione giacente presso il Comune di Milano è alquanto lacunosa. Oltre le tavole grafiche, allegate ai due titoli, e gli atti inerenti il collaudo statico, è stato possibile reperire soltanto la Relazione di consegna della Licenza per opere edilizie n°1927 del 23/07/1964, ma non il documento. Inoltre non è stata reperita alcuna dichiarazione di abitabilità.



Dall'esame della documentazione riportata risulta che i titoli edilizi più recenti sono l'Autorizzazione N°93 del 18/01/1982 e la Concessione in sanatoria n°853 del 20/04/1995. Pertanto, in base a questi ultimi due titoli, sarà valutata la conformità edilizia.

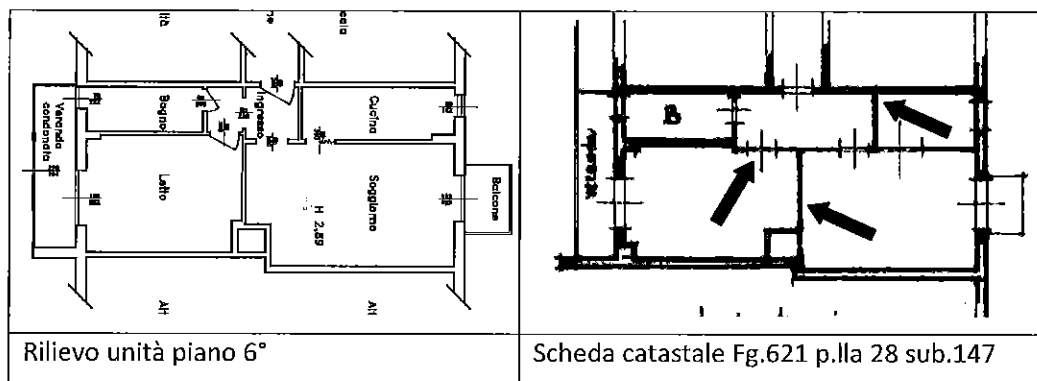
Dal confronto dello stato di fatto con i grafici di progetto depositati emergono alcune difformità:

1. rispetto all'Autorizzazione 93/82, si rileva la diversa giacitura dei tavolati di separazione tra il soggiorno e la camera da letto e tra la cucina e l'ingresso, nonché la diversa disposizione delle porte;
2. rispetto alla Concessione in Sanatoria 853/95, si rileva un'eccedenza di lieve entità, valutabile in misura inferiore a 0,5 mq, della superficie utile abitabile ricavata nella veranda, rispetto alla quantificazione oggetto di condono. Vista la conformazione della veranda e l'esiguità dell'eccedenza di superficie utile, ascrivibile verosimilmente ad imprecisioni di misurazione, sarà possibile eliminare l'eccedenza con semplici interventi edili, volti a ridurre la superficie utile della veranda.

Per quanto esposto non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica ed edilizia. Tutte le difformità, tuttavia, sono di lieve entità e sono sanabili e/o eliminabili, nell'ambito dei lavori di ristrutturazione di cui, comunque, necessita l'unità immobiliare in oggetto. Tali lavori potranno essere eseguiti in regime di CIAL, SCIA, DIA secondo l'orientamento dell'Ufficio tecnico del Comune.

4.4.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale, presentata il 15/03/1986, riporta la condizione di progetto di cui all'Autorizzazione N°93 del 18/01/1982. Pertanto, le difformità evidenziate rispetto a detto titolo, costituiscono anche difformità catastale. Si rileva in sostanza la diversa giacitura dei tavolati di separazione tra il soggiorno e la camera da letto e tra la cucina e l'ingresso, nonché la diversa disposizione delle porte. Nella grafica che segue si riportano le difformità correnti tra la scheda catastale e lo stato di fatto rilevato.



Al termine dei lavori di adeguamento e ristrutturazione, sarà necessario depositare anche l'aggiornamento della scheda catastale.

4.4.3. OSSERVAZIONI SUI CONFINI

Con riferimento alla linea di confine sul lato Nord – Est dell'immobile pignorato, si evidenzia quanto segue.

L'assetto attuale della linea di confine verso Nord-Est trova corrispondenza con la situazione di progetto assentita dal titolo edilizio Autorizzazione N°93/1982 (avente per oggetto unione di due monolocali), e con la scheda catastale presentata in data 15/03/1986 ed ancora vigente.

D'altro canto si evidenzia che, l'attuale assetto della linea di confine, non trova corrispondenza, invece, con la situazione di progetto assentita con Licenza per opere edilizie n°1927/1964. In questo caso, infatti, in corrispondenza dell'immobile pignorato vi erano due monolocali, separati da una porzione del corridoio comune.

Come già anticipato, dunque, all'esito dell'unione dei due monolocali, da cui deriva l'immobile pignorato, fu inglobata anche la porzione di corridoio comune che separava le due unità.

4.5.0. STATO DI OCCUPAZIONE ED ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Al sopralluogo peritale area presente il debitore esecutato sig. Haroun Ahmed, che comunicava che l'appartamento è occupato da entrambi i debitori esecutati e che il sig. Hafiz Ahmed, vi abita con la propria famiglia.

Da interrogazioni in Anagrafe Tributaria risulta registrato, presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1 dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, il contratto di locazione 8565/3T/2014, avente per oggetto l'immobile pignorato, ed i debitori esecutati come danti causa. Si è provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia, una copia del contratto suddetto.

Dalla lettura del contratto si evince che esso è decorrente dalla data 16/07/2014 ed ha durata di quattro anni. Si evidenzia che detta data è successiva rispetto alla data 18/03/2014, in cui è stato trascritto il pignoramento.



5.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

5.1.1. ISCRIZIONI:

Iscrizione contro del 08/08/2003 – Registro Particolare 13209 Registro Generale 67942.

Pubblico Ufficiale DE GIOVANNI Orazio Repertorio 230860/7650 del 29/07/2003.

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per immobile sito in Milano (MI), di Euro 208.500,00 a garanzia del capitale di Euro 139.000,00.

A favore di: Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano.

Contro: ~~MAFFIOLI, ROBERTO, nato il 10/03/1950, con residenza in Milano (MI), debitore~~
~~MAFFIOLI, ROBERTO, nato il 10/03/1950, con residenza in Milano (MI), debitore~~
esecutati.

5.1.2. PIGNORAMENTI:

Trascrizione contro del 18/03/2014 - Registro Particolare 9642 Registro Generale 12838.

Pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Milano Repertorio 3321 del 26/02/2014.

Verbale di Pignoramento Immobili di immobili siti in Milano (MI)

A favore di: Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino, c.f. 00799960158.

Contro: ~~MAFFIOLI, ROBERTO, nato il 10/03/1950, con residenza in Milano (MI), debitore~~
~~MAFFIOLI, ROBERTO, nato il 10/03/1950, con residenza in Milano (MI), debitore~~
esecutati.

5.1.3. ALTRE TRASCRIZIONI:

NESSUNA

6.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In merito ai rapporti della proprietà con il Condominio, l'Amministratore pro tempore, interrogato sull'ammontare delle ultime due gestioni ordinarie, sull'eventuale esistenza di debiti e di spese straordinarie, ha collaborato con le operazioni peritali, fornendo le seguenti indicazioni:

- ha indicato il costo della gestione ordinaria;
- nulla ha riferito sull'esistenza di spese straordinarie;
- ha indicato l'esistenza di una posizione debitoria.

Dalle informazioni ricevute si ricava che il costo della gestione ordinaria, per l'immobile in oggetto, è quantificabile in circa €2.000,00 all'anno.



6.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dall'estratto conto della posizione dei debitori esegutati, fornito dall'Amministratore, si ricava che, alla data 22/05/2015, esiste un debito, inerente l'immobile in oggetto, nei confronti del Condominio, di €. 10.044,59.

7.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

7.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2014.

7.2.0. CRITERIO DI STIMA

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima è un bilocale in un'area residenziale periferica, caratterizzata da compravendite frequenti. E' possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento. Il prezzo unitario, selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di conservazione, sarà applicato all'immobile da stimare, misurato in base al parametro significativo adottato. Il valore così calcolato sarà il valore dell'immobile virtuale analogo a quello reale oggetto di stima. Successivamente saranno valutati i valori correttivi, positivi o negativi, da sommare al fine di ricondurre l'immobile virtuale al caso reale. Saranno valutati, incrementi o decrementi, derivanti dalle condizioni peculiari riscontrate, come, a titolo esemplificativo: costi di trasformazione sostenuti o da sostenere; condizioni straordinarie di pregio o di degrado; e così via. Il risultato del procedimento estimativo sarà la formulazione di un prezzo a corpo e non a misura del bene oggetto di vendita.

7.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO

Dalla consuetudine corrente presso gli operatori commerciali si conviene che il parametro significativo, largamente condiviso per la valutazione degli immobili urbani, è il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Pertanto, alle superfici lorde rilevate, distinte per finalità e per modalità d'uso, e dunque per valore commerciale, si



applicheranno gli opportuni coefficienti di raccordo. In tal modo saranno omogeneizzate tutte le grandezze al fine di poter esprimere la superficie dell'immobile in funzione del parametro significativo, ovvero il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Per quanto riguarda le modalità di misurazione delle superfici lorde ci si attiene ai criteri indicati nel DPR 23/03/1998 n°138, ovvero le murature esterne ed interne sono completamente incluse, quelle di separazione con le parti comuni e con le altre unità immobiliari, sono considerate fino alla linea d'asse. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.

7.4.0. MISURAZIONE DELL'IMMOBILE

La superficie residenziale lorda dell'immobile comprende le superfici calpestabili e le murature secondo le seguenti indicazioni:

100% delle murature perimetrali ed interne;

50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità residenziali adiacenti.

I coefficienti di raccordo individuati sono:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superfici dei balconi al livello = 0,50;

Superfici pertinenze non al livello (cantine e solai)= 0,25.

7.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima, costituito da un bilocale residenziale, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 56,00 mq. Il prezzo unitario di mercato, rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di tipo civile, di analoga consistenza ed in buone condizioni, tenuto conto del piano alto e della qualità degli spazi comuni, è 2.500,00 €/mq. Nel giudizio di stima, tuttavia, dovrà essere valutato anche lo stato di fatto in cui l'immobile reale versa. Si stima €25.000,00 il deprezzamento derivante dai costi di trasformazione da sostenere per ricondurre l'appartamento reale alle condizioni dell'immobile virtuale. Detto costo è stimato a corpo ed è onnicomprensivo (Forniture, lavori, spese tecniche per pratiche edilizie e catastali, diritti, oneri fiscali e previdenziali, ecc...). Pertanto il valore dell'appartamento, sito in **Milano**, in **Via Rogoredo n°113, Piano sesto, privo di pertinenze**, identificato in catasto fabbricati nel **Comune di Milano** al **Foglio 621 Particella 28 Subalterno 147**, viene stimato in **€.115.000,00**.



7.6.0. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.

L'immobile, seppur derivante dalla unione di due monolocali, oggi non risulta agevolmente divisibile.

7.7.0. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO

Dalle caratteristiche del bene pignorato deriva l'opportunità di predisporre la vendita in un lotto unico. Per il lotto unico, considerato come libero da persone e cose, al netto delle decurtazioni indicate, nello stato di fatto in cui si trova, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è €.115.000,00

7.8.0. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO

Per il lotto unico, considerato come occupato, al netto delle decurtazioni indicate, nello stato di fatto in cui si trova, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è €.98.000,00

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata ai debitori ed al creditore precedente.

Milano, li 07.06.2015

L'esperto
arch. Luca Bocchini



A) Rilievo fotografico, planimetria, APE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Via Rogoredo 113 Edificio condominiale



Studio di consulenza tecnica arch. Luca Bocchini
Via Edmondo De Amicis, 47 - 20123 Milano





Cortile comune accesso da via Rogoredo



Accesso posteriore verso la stazione della Metropolitana



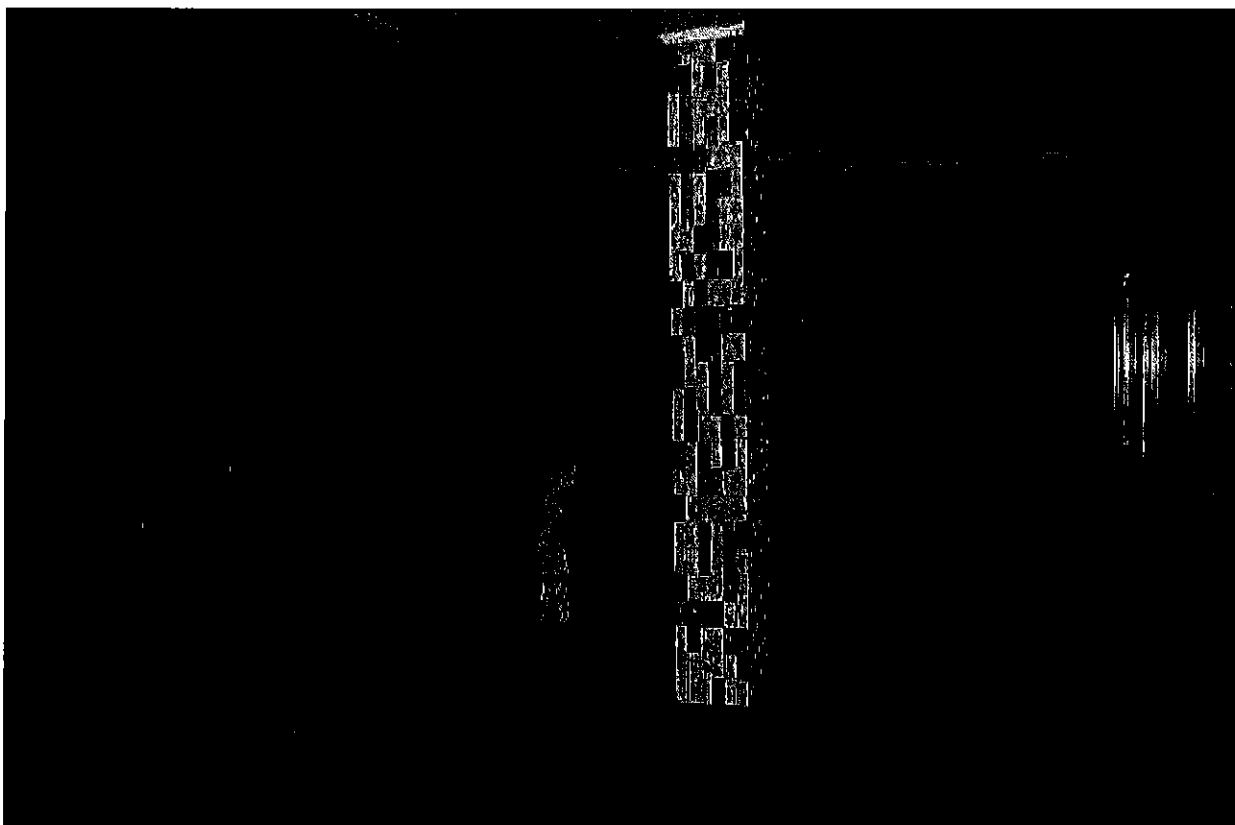
Individuazione dell'immobile

Studio di consulenza tecnica arch. Luca Bocchini
Via Edmondo De Amicis, 47 - 20123 Milano





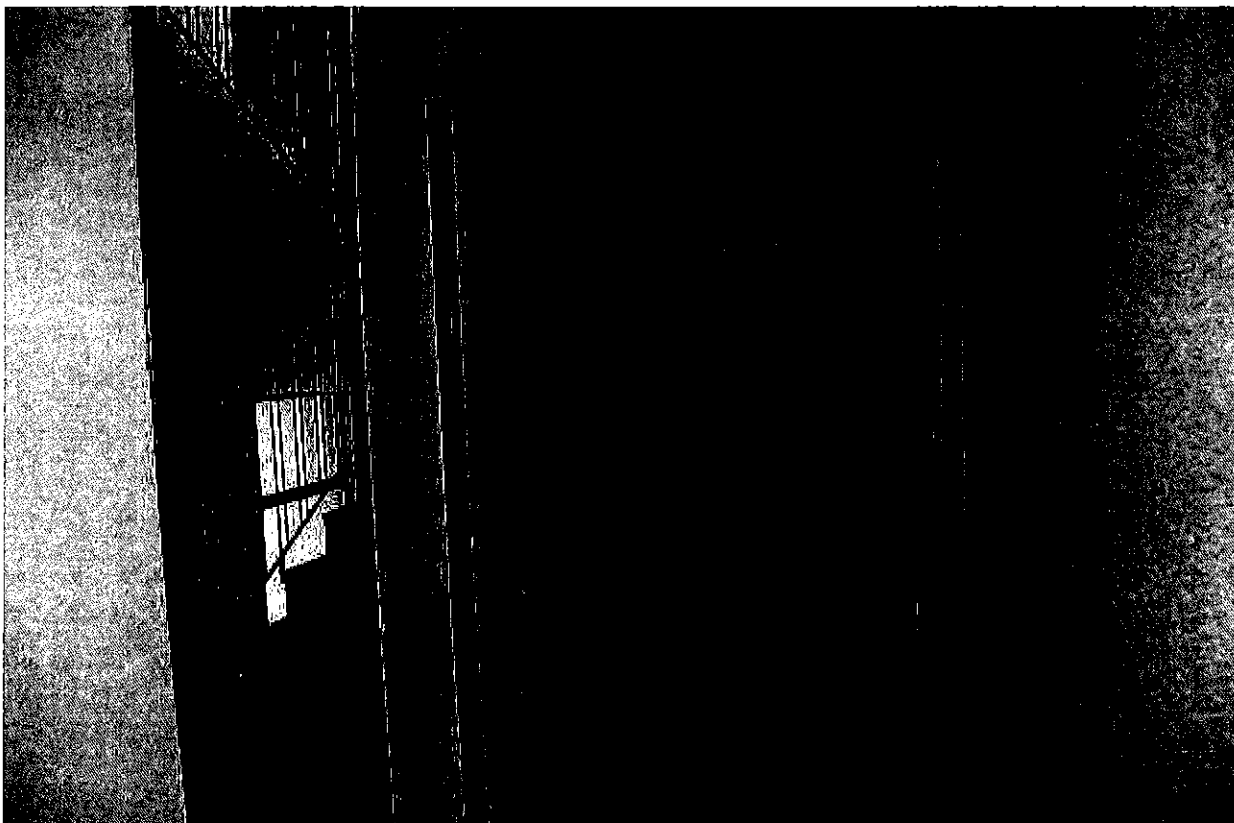
Androne comune carrabile



Androne comune corpo scala

Studio di consulenza tecnica arch. Luca Bocchini
Via Edmondo De Amicis, 47 - 20123 Milano





Accesso dal corpo scala

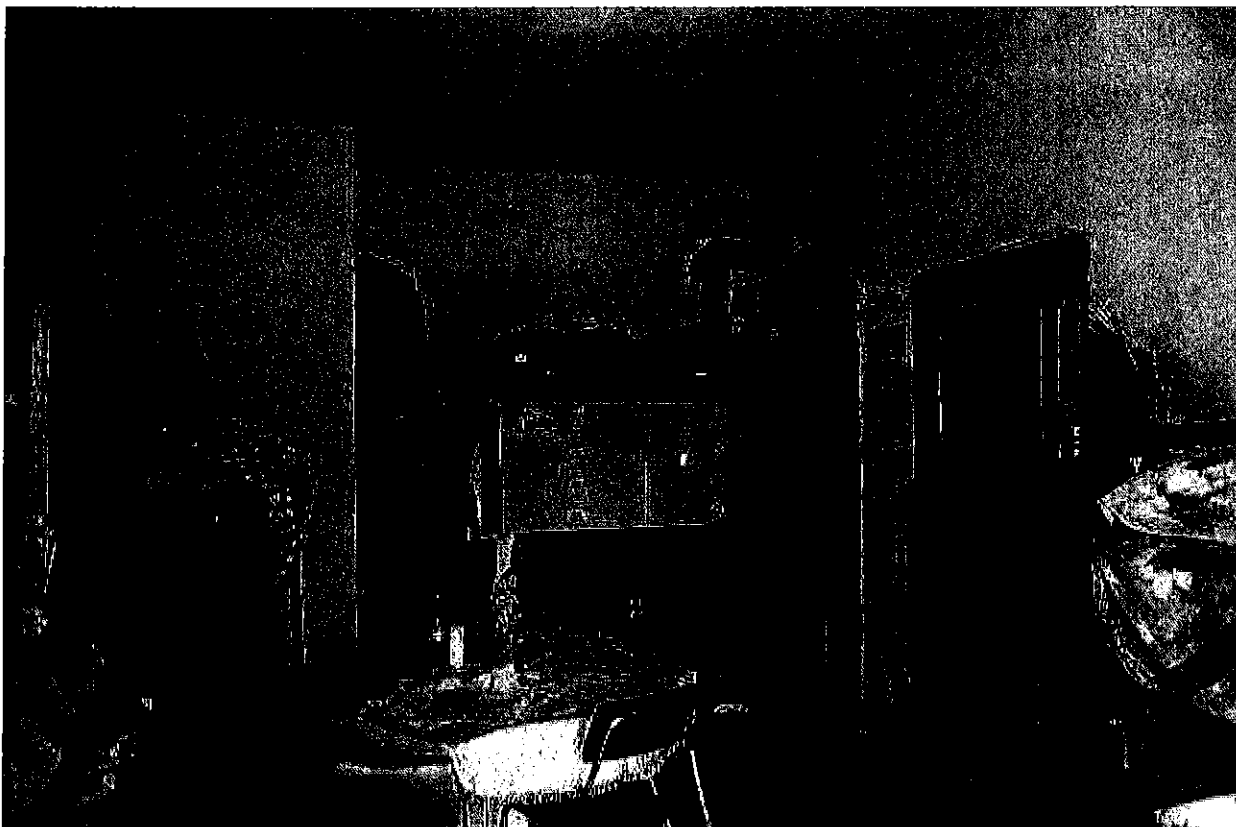


Ingresso

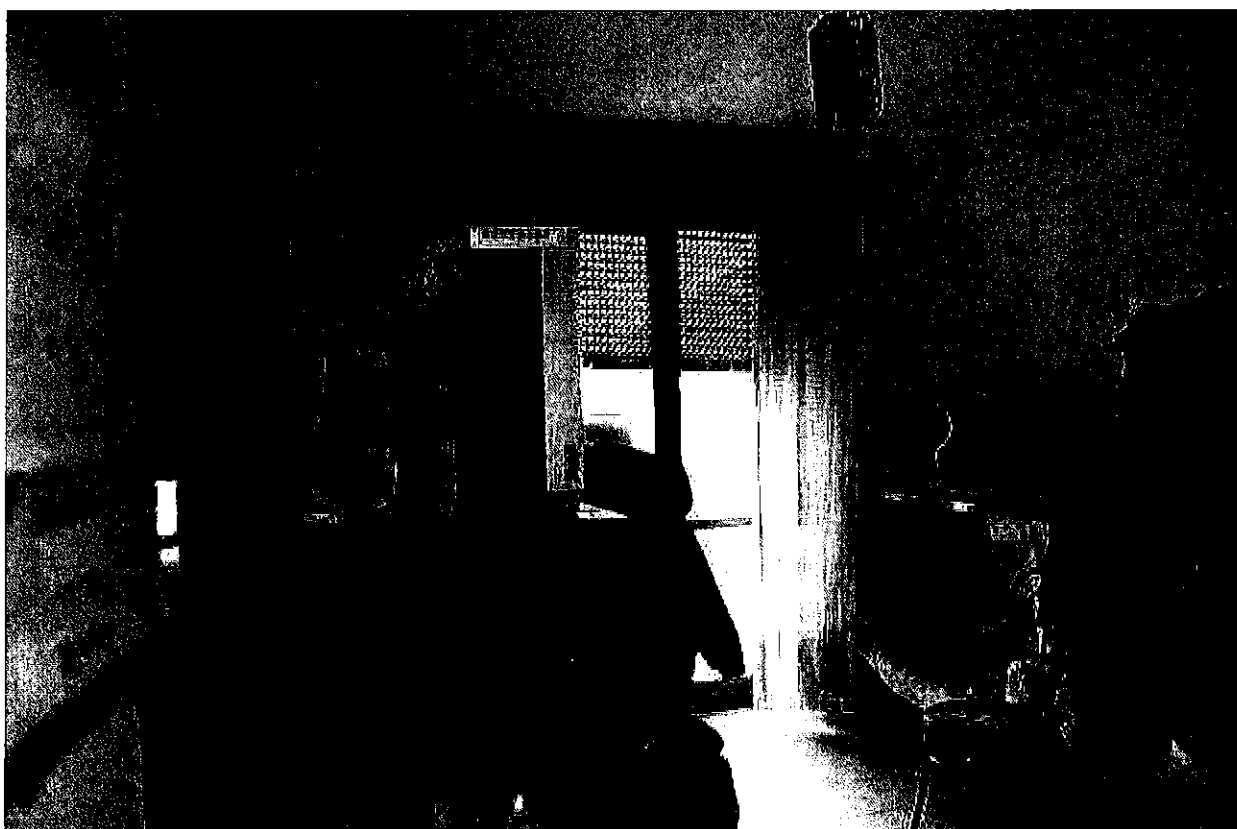


Studio di consulenza tecnica arch. Luca Bocchini
Via Edmondo De Amicis, 47 - 20123 Milano





Camera giorno

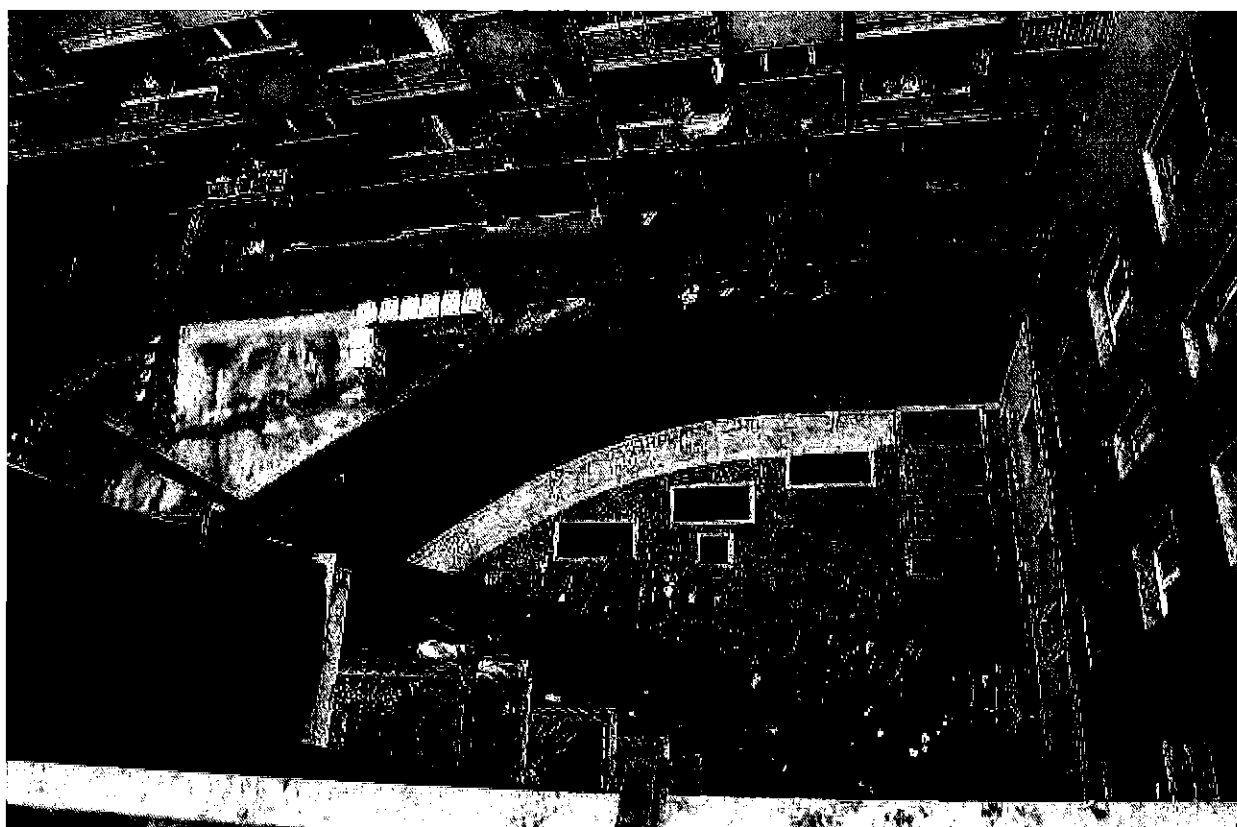


Studio di consulenza tecnica arch. Luca Bocchini
Via Edmondo De Amicis, 47 - 20123 Milano





Veduta dal balcone lato giorno



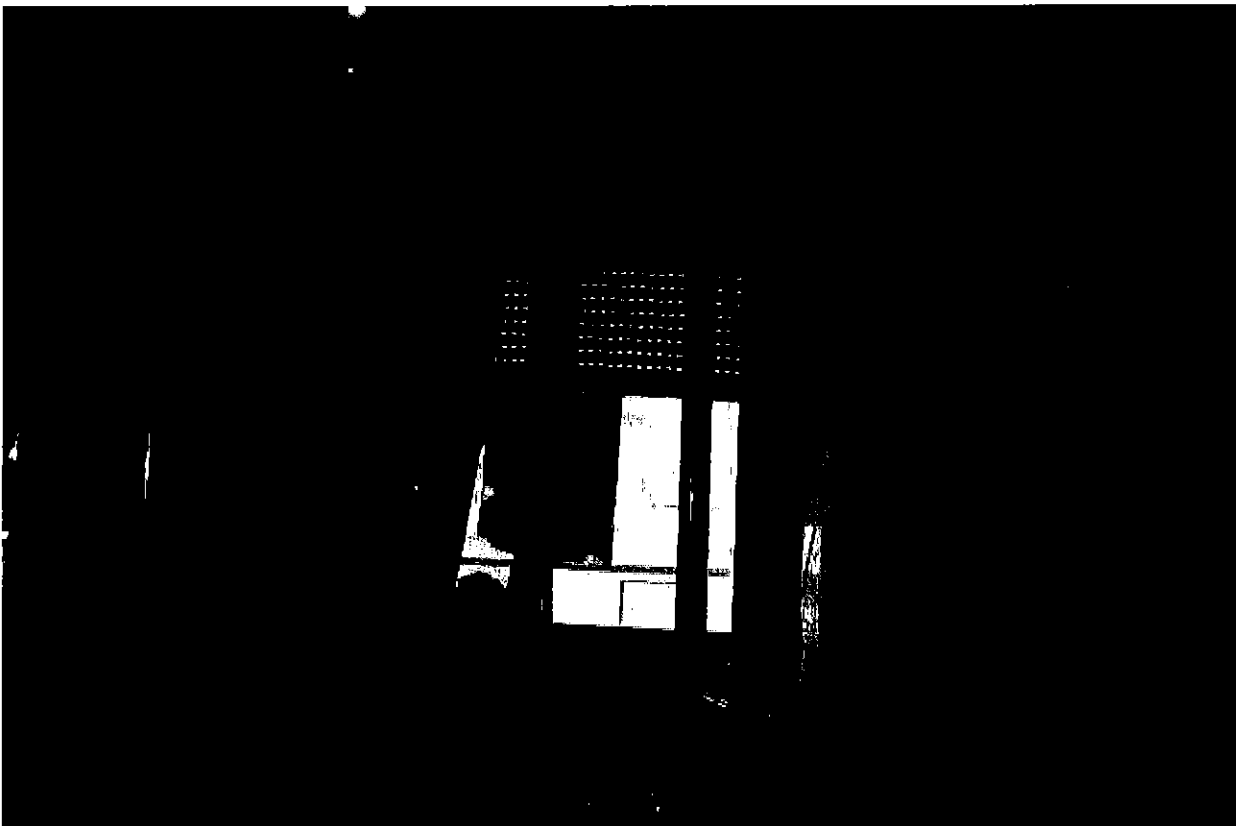
Veduta dalla veranda condonata

Studio di consulenza tecnica arch. Luca Bocchini
Via Edmondo De Amicis, 47 - 20123 Milano





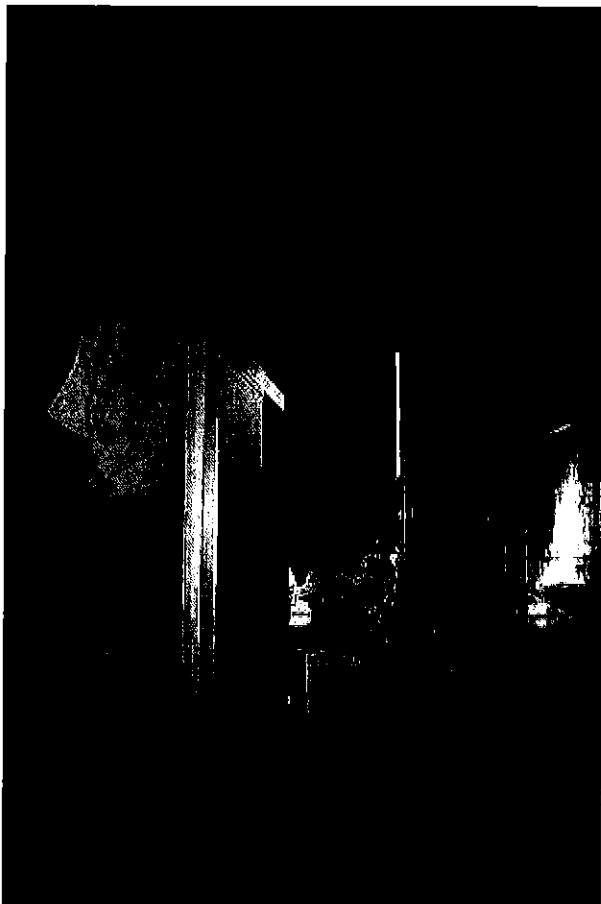
Camera da letto



Studio di consulenza tecnica arch. Luca Bocchini
Via Edmondo De Amicis, 47 - 20123 Milano

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b33ee535cb35fa3115845bc65413e97



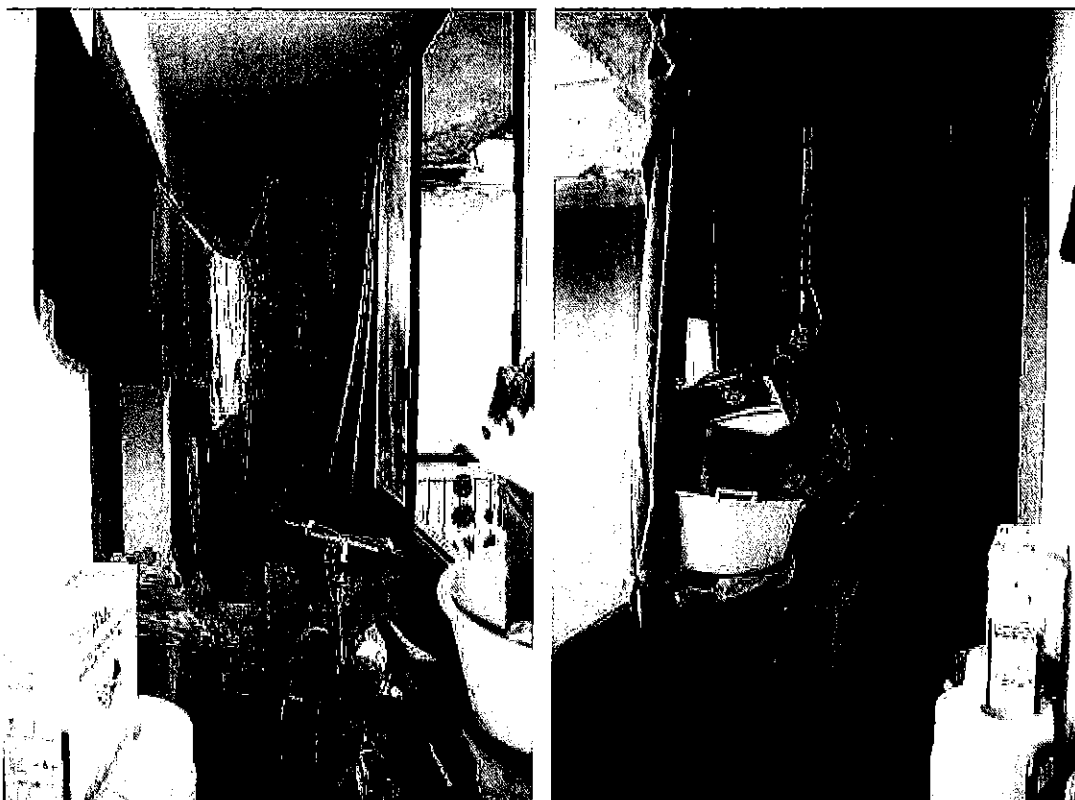


Bagno



Studio di consulenza tecnica arch. Luca Bocchini
Via Edmondo De Amicis, 47 - 20123 Milano

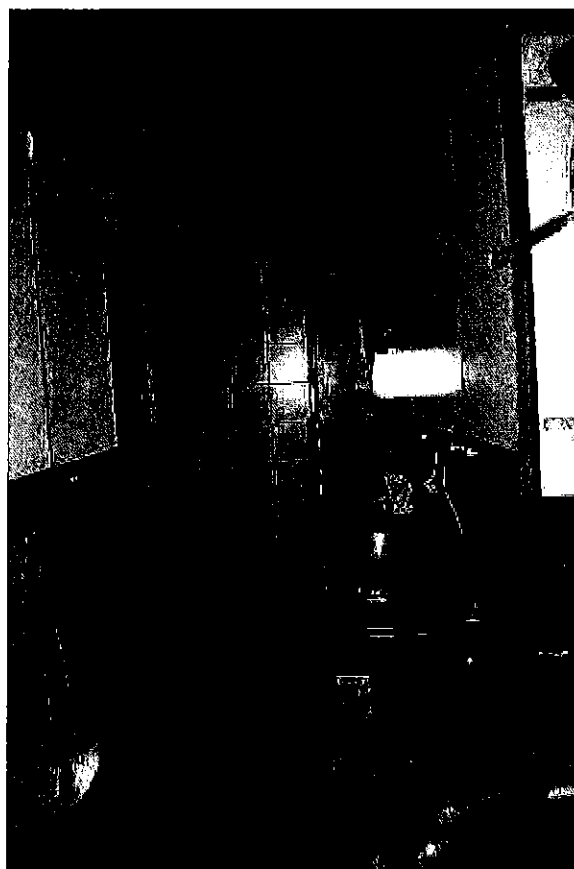




Veranda condonata



Cucina



L'esperto
Arch. Luca Bocchini

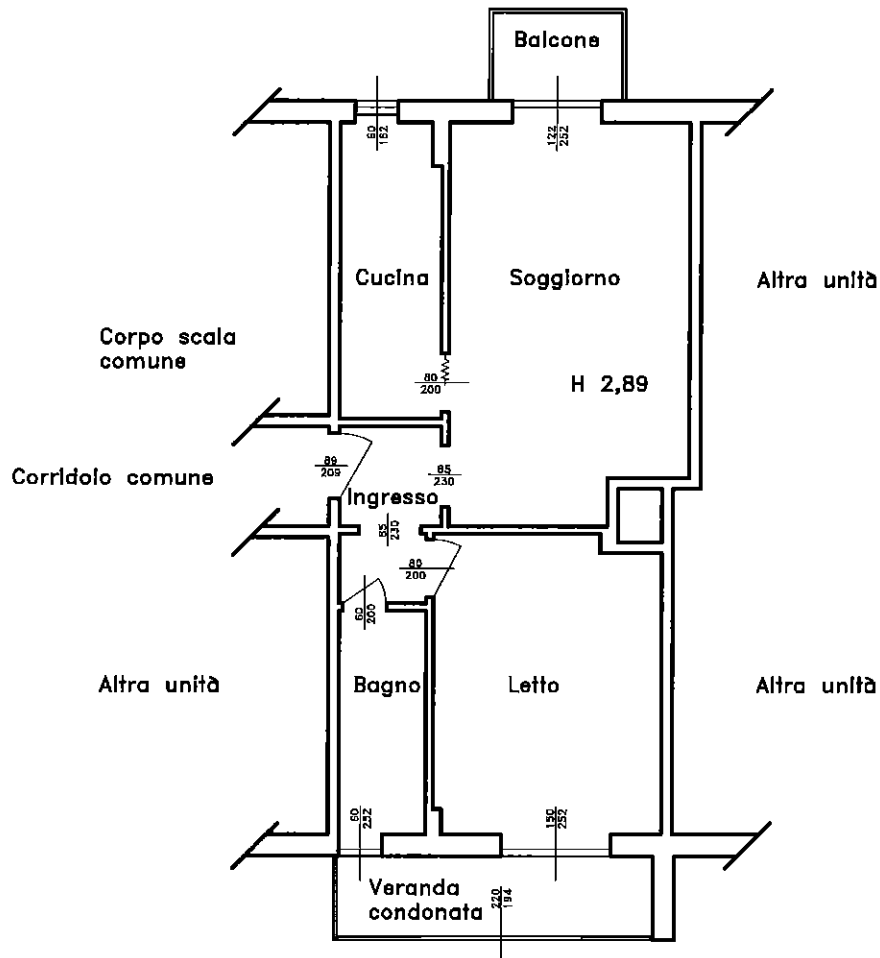
Studio di consulenza tecnica arch. Luca Bocchini
Via Edmondo De Amicis, 47 - 20123 Milano



PLANIMETRIA DI RILIEVO CON SCALA METRICA

Rapp. 1:100

Unità immobiliare in Milano, Via Rogoredo n°113
Foglio 621 mappale 28 subalterno 147



CORTILE CON ACCESSO PRINCIPALE DA VIA
ROGOREDO 113 ED ACCESSO SUL RETRO VERSO LA
STAZIONE SAN DONATO DELLA METROPOLITANA

