

**TRIBUNALE DI MILANO**  
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**Findomestic Banca S.p.a. - Firenze**  
**contro**



**R.G.E. 1854/2017**

**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 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](mailto:lucabocchini@hotmail.com)*

**SCHEDA RIASSUNTIVA**

**TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. N° 1854/2017**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento ad uso abitazione al piano secondo, sito in Milano alla Via Ampola n.12 –  
Piena proprietà per l'intero**

**Identificazione catastale del lotto unico di vendita:**

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU, **Foglio 552, Particella 157, Subalterno 26**, Zona censuaria 2, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 27 mq, Rendita €.251,77, Indirizzo: VIA AMPOLA n. 12 piano: 2.

**Indirizzo dell'immobile:**

Via Ampola n. 12, Milano.

**Coerenze dell'appartamento, come da titolo di provenienza:**

proprietà venditrice; cortile privato da due lati; vano scala comune.

**Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme**

**Stato di occupazione: occupato dalla debitrice esecutata**

**Valore di stima immobile libero per l'intero €. 47.000,00**

**Valore di stima immobile occupato €. 34.000,00**

**Canone di locazione annuale, oltre le spese condominiali, €. 3.000,00**

**Allegati:**

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

**Indice degli argomenti:**

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	4
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE ALLA PROPRIETARIA.....	4
3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO .....	5
3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE.....	5
3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA.....	6
3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.....	7
3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI .....	8
3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	8
3.6.0. STATO DI POSSESSO .....	8
4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	8
4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	8
4.1.1. ISCRIZIONI .....	8
4.1.2. PIGNORAMENTI .....	9
4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO .....	9
4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE .....	9
4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA .....	9
4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE .....	11
5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	12
5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE .....	12
6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE .....	12
6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI .....	12
6.2.0. CRITERIO DI STIMA .....	13
6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO.....	13
6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	13
6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO .....	14
6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO.....	14
6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO .....	15
6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO .....	15
6.5.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE .....	15



### **Atti di trasferimento nel ventennio precedente al pignoramento**

--NESSUNO--

### **3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO**

#### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona periferica Ortles Spadolini Bazzi, a Sud del centro. La zona si caratterizza con una concentrazione residenziale intensiva, con prevalenza di fabbricati urbani di cinque/sei piani fuori terra e scarsa presenza di verde. Il fabbricato condominiale insiste su una viabilità secondaria, rispetto all'arteria principale di via Ripamonti, e pertanto, la microzona in cui è l'unità in oggetto, è abbastanza tranquilla, e, sebbene presenti una scarsa densità di traffico, presenta anche una ridotta disponibilità di parcheggi.

#### **SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA**

La zona in cui insiste l'immobile si caratterizza come un'area prevalentemente residenziale e, seppur periferica, è ben dotata dei servizi attinenti alle funzioni residenziali. Sono presenti, nel raggio di dieci minuti di passeggiare, negozi e supermercati, scuole, edifici di culto, attrezzature per lo sport.

#### **DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI**

L'immobile non è servito dalla metropolitana, la stazione più vicina è Brenta della linea 3 gialla e dista circa 1,5 km.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile sono le fermate delle linee di superficie ATM Tram 24 (Duomo – Vigentino); Bus 34 (Via Toffetti - Q.re Fatima); Bus N24 NOTTURNA (Vigentino - Duomo M1 M3).

### **3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE**

Il complesso condominiale in cui è il bene staggito si compone di un corpo di fabbrica residenziale principale, attestato lungo la Via Ampola, di quattro piani fuori terra, visibili dalla strada, oltre piano sottotetto e seminterrato. Sul fronte strada vi è un piccolo cortile comune che funge da fascia di rispetto stradale, anche sul retro vi è un'altra area di cortile, collegata con la prima mediante un passaggio pedonale sul fianco Sud dell'edificio. Si tratta di un fabbricato residenziale di carattere popolare, seppure non di ringhiera, dei

primi decenni del '900, privo di ascensore. L'unità oggetto di valutazione è sita al piano secondo (terzo fuori terra), con affacci sul fianco dell'edificio e sul retro.

Il complesso edilizio si presenta in cattivo stato di conservazione. La struttura portante è in muratura di mattoni, con solai, probabilmente, in putrelle di ferro e laterizio e copertura a falde. Non vi è il servizio di portineria ed il riscaldamento non è centralizzato.

Sulla via Ampola vi sono due ingressi pedonali, quello principale dà accesso alla piccola corte sul fronte strada, quello secondario dà accesso al vialetto che conduce al cortile sul retro. L'edificio è privo di ascensore, presenta varie barriere architettoniche e non dispone di spazi che consentano anche in futuro l'installazione di un montascale e di un ascensore. Pertanto, l'unità in oggetto non è adatta per portatori di handicap motori.

Le facciate visibili dalla strada si presentano in pessimo stato di conservazione, con necessità di interventi urgenti di messa in sicurezza degli intonaci e ripristini vari.

Nonostante il cattivo stato di conservazione, tuttavia, si può apprezzare la bella composizione della facciata principale, con la fascia decorativa basamentale che evidenzia il piano rialzato con una decorazione ad intonaco bugnato, vi sono poi balconcini aggettanti e cornici modanate alle finestre. La pavimentazione del cortile anteriore è in battuto di cemento ed in cattivo stato. Tutti gli spazi comuni sono in stato di conservazione mediocre.

### **3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA**

L'unità immobiliare è un piccolo monolocale, sito al piano secondo, dotato di una cucina semi abitabile ed una camera da letto in cui è stato ricavato un bagno. Inoltre, vi è anche un piccolo vano accessorio finestrato confinante con l'appartamento, ma con accesso autonomo dal corpo scala comune. Detto vano, che fu venduto alla debitrice in proprietà esclusiva, come riportato nell'Atto di provenienza e nella documentazione catastale ivi allegata, a cui l'Atto fa riferimento, corrisponde ad una originaria latrina comune.

Dal portoncino d'ingresso si accede direttamente nella cucina, che presenta una finestra prospiciente verso Sud, con affaccio sullo spazio di separazione con il fabbricato prossimo. Nella cucina poi, si apre la porta della camera da letto. Questa presenta una finestra esposta verso Ovest, con affaccio sul cortile retrostante. Nella camera, in fine, si apre la porta del bagno. Quest'ultimo è sovrelevato su di un gradino, è cieco ed è dotato di ventilazione forzata meccanica per il ricambio d'aria; è attrezzato con lavabo, vaso igienico e doccia. Si evidenzia che, in violazione delle vigenti norme igieniche, il bagno non è dotato del bidet e nemmeno del sanitario a doppia funzione, previsto dalla normativa, in alternativa al bidet.

Nella cucina è installata la caldaia autonoma per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'unità complessivamente presenta doppia esposizione, verso Sud e verso Ovest. In ragione dell'elevazione del piano e della qualità del contesto circostante, le vedute non sono particolarmente gradevoli.

#### CARATTERISTICHE METRICHE

L'appartamento presenta l'altezza utile variabile da circa metri 3,30 nei vani principali, a circa metri 2,99 nel bagno, a circa metri 2,93 nel vano accessorio attiguo con accesso dal corpo scala.

Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	25,99	1	25,99	Sud; Ovest	Da ristrutturare
Vano accessorio con accesso autonomo	1,28	0,5	0,64		
<b>Totale superficie commerciale equivalente</b>			<b>27 mq</b>		

#### 3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'unità presenta finiture e soluzioni tecniche che denotano un intervento di ristrutturazione parziale, seppure non recente, con lavori improntati alla massima economia. L'ingresso è dotato di un portoncino blindato. Le finestre sono allo stato originario, in legno con vetro singolo, e sono in pessimo stato, anche con vetri rotti ed avvolgibili avariati. Le due porte interne sono a soffietto, in pvc di tipo economico ed in cattivo stato. Si evidenzia inoltre che presentano vani di passaggio di larghezza di gran lunga inferiore rispetto allo standard normativo. Si evidenzia anche che l'impianto di ventilazione forzata meccanica per il ricambio d'aria nel bagno non era funzionante durante il sopralluogo peritale.

Tutto l'appartamento presenta una pavimentazione in piastrelle di tipo gres porcellanato in tinta variegata tendente al bianco, di medio formato, in condizioni ordinarie.

Sono presenti dei rivestimenti in piastrelle di ceramica abbinati al pavimento su tutte le pareti del bagno e sulle due dell'angolo cottura, in corrispondenza del lavello e dei fuochi. Fino ad altezza di circa 2 metri nel bagno e poco meno nell'angolo cottura. In entrambi gli ambienti, sebbene gli impianti non mostrino segni di cedimenti, tuttavia, si evidenzia che gli stessi sono stati realizzati da circa trenta anni e, pertanto, è prevedibile che possa verificarsi in breve la necessità di un rifacimento completo.

Il riscaldamento è autonomo, con termosifoni di ghisa ed una caldaia a gas, installata nella cucina. Le tinteggiature sono piuttosto malandate e presentano delle macchie giallastre nel bagno, che denotano fenomeni di condensa. Il piccolo vano accessorio di proprietà esclusiva con accesso diretto dal corpo scala è allo stato rustico, presenta una finestra metallica allo stato originario, rifiniture con intonaco rustico e varie porzioni di impianti di scarico di acque reflue a vista. In conclusione, l'appartamento non si presenta bene. Pertanto, ai fini del presente giudizio di stima, l'unità immobiliare verrà considerata come da ristrutturare integralmente.

#### **3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI**

L'impianto elettrico alla vista risulta non integro. Non è stata reperita né esibita la certificazione dell'impianto elettrico e della linea gas.

#### **3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Preso atto della Delibera di Giunta Regionale della Lombardia del 17/07/2015 n°3868/2015, che prevede che l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali, non si è provveduto a far redigere e depositare l'APE.

Lo scrivente resta disponibile a produrre e depositare l'APE, qualora in seguito dovesse rendersi necessario ai fini della procedura.

Si precisa che, per le caratteristiche costruttive e termiche dell'unità in oggetto, la classificazione energetica è ininfluenza ai fini della formulazione del giudizio di stima.

#### **3.6.0. STATO DI POSSESSO**

Il sopralluogo peritale è stato svolto in collaborazione con il Custode Giudiziario ed è stato constatato che l'immobile è occupato dalla debitrice [REDACTED]

#### **4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

##### **4.1.1. ISCRIZIONI**

Iscrizione del [REDACTED] 4 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] 1, Milano 1;  
Pubblico Ufficiale: [REDACTED] Repertorio [REDACTED] 9 del 1 [REDACTED] IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concesso

con l'atto innanzi emarginato per complessivi Euro [REDACTED] a garanzia di un capitale di Euro [REDACTED]

a favore di: [REDACTED] con sede in [REDACTED] 6,  
domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in via [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Proprietà per 1/1.

**Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.**

#### 4.1.2. PIGNORAMENTI

Trascrizione del [REDACTED]

[REDACTED] VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI [REDACTED] per la somma complessiva di Euro [REDACTED]

a favore di: [REDACTED]

[REDACTED]

contro: [REDACTED]

Proprietà per 1/1.

**Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.**

#### 4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

L'Ufficio Territoriale 5 di Milano dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I, riferiva che, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, la debitrice esecutata non risultano come danti causa in alcun contratto registrato.

#### 4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

##### 4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dall'evidenza costruttiva si evince che l'edificio di cui fa parte l'unità staggita fu edificato ante 01/09/1967. Durante il sopralluogo peritale è stato possibile constatare che l'unità non è nello stato originario. Al riguardo la debitrice esecutata riferiva di avere depositato, successivamente all'acquisto, una pratica edilizia per l'esecuzione dei lavori di formazione del bagno, di cui l'unità era sprovvista al tempo del trasferimento della proprietà. Nessun'altra informazione e nessuna documentazione inerente il titolo edilizio veniva prodotta della debitrice. In base alle poche informazioni disponibili, lo scrivente ha provveduto a depositare un'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Milano. Quest'ultimo, con lettera del 05/03/2019 PG 101644/2019 comunicava che, con

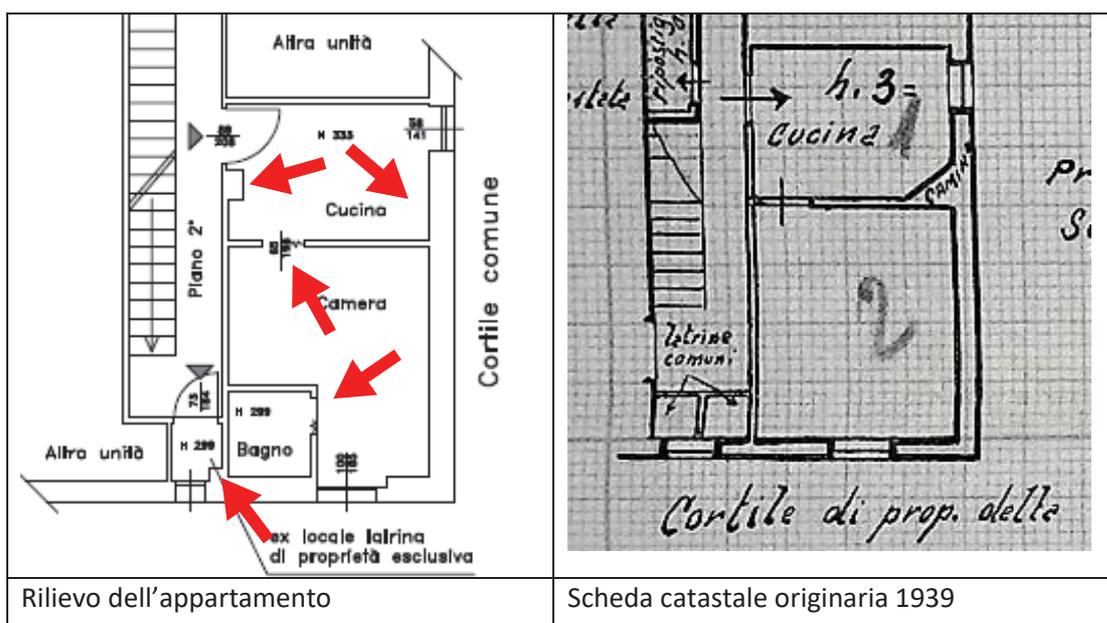
riferimento al decennio 1981-1991 non risulta essere stato depositato alcun titolo edilizio inerente l'immobile in oggetto. Per fare maggior luce sulla vicenda costruttiva, lo scrivente ha provveduto a depositare un'istanza di accesso agli atti anche presso l'archivio storico del catasto. Dalla documentazione ivi rinvenuta risulta che l'unità staggita fu accatastata in data 21/10/1939, documentando la preesistenza della costruzione in epoca antecedente anche all'entrata in vigore della legge urbanistica del 1942.

In mancanza di ulteriori informazioni, è possibile considerare la scheda catastale depositata nel 1939 come indicativa dello stato legittimo della costruzione. Osservando tale documentazione si ricava che l'attuale consistenza complessiva dell'unità oggetto di valutazione, inferiore alla superficie utile minima di 28 mq stabilita dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano per un alloggio (ex art.96), risulta risalente dall'epoca della costruzione. Per quanto esposto, ai sensi dell'Art. 85 *Campo di applicazione* del citato Regolamento, l'appartamento è in deroga rispetto all'Art.96 *Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari*. Inoltre, ancora dalla scheda catastale originaria, si evince che l'unità in origine era priva di un servizio igienico esclusivo e che, successivamente, la stessa fu oggetto di interventi di miglioramento, mediante associazione all'unità principale, in proprietà esclusiva, del piccolo vano accessorio preesistente con accesso dal pianerottolo (ex latrina comune); nonché di un miglioramento igienico con formazione di un bagno esclusivo. In mancanza di più precise informazioni, tuttavia, il Comune di Milano non è in grado di verificare l'esistenza degli eventuali titoli edilizi con cui furono legittimati gli interventi descritti.

Dal raffronto dello stato di fatto attuale, con la scheda catastale originaria risalente al 1939 e con le norme vigenti si rilevano le seguenti criticità:

- a) costruzione di tavolati ed impianti per formazione di un bagno esclusivo interno all'unità;
- b) difforme formazione di cassoni per strutture, impianti e simili ed eliminazione di un camino in muratura;
- c) difforme spostamento di una porta;
- d) il bagno è privo del bidet e non è neanche dotato del sanitario a doppia funzione, previsto dalla normativa in alternativa al bidet;
- e) le ampiezze delle porte sono di gran lunga inferiori rispetto allo standard normativo vigente, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989;

Nella grafica che segue si riporta il raffronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale, con evidenziazione delle criticità riscontrate.



Per quanto fin qui esposto, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'appartamento.

Le difformità di cui al punto a), b) e c) sono di carattere secondario e corrispondono anche a interventi di miglioramento igienico dell'alloggio e pertanto sono sanabili, nei limiti del Regolamento Edilizio Comunale.

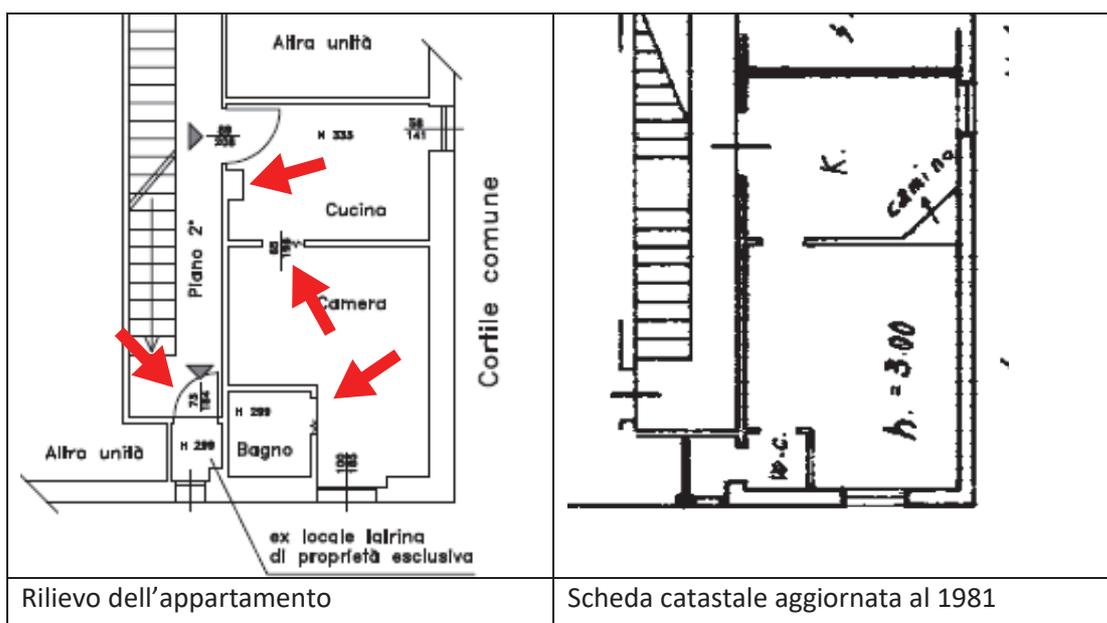
Le difformità di cui ai punti d) ed e) sono primarie poiché di carattere igienico ed ergonomico e pertanto si ritiene che non siano sanabili, ma dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento, nel quadro generale dei lavori di ristrutturazione comunque necessari.

Nella formulazione del giudizio di stima dell'immobile si terrà conto dei costi da sostenere per i vari adeguamenti necessari.

Qualora nel quadro dei lavori generali di adeguamento e ripristino comunque necessari, dovesse ritenersi utile integrare tutte o parte delle difformità di cui ai punti a), b), c), sarà opportuno depositare una pratica di CILA tardiva e di variante, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00. Sarà in tal modo possibile regolarizzare le difformità sanabili, nei limiti del Regolamento Edilizio vigente, ed eseguire tutti gli altri lavori di ripristino ed adeguamento necessari ed opportuni.

#### 4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale vigente risale al 1981 e presenta una condizione variata rispetto alla scheda catastale originaria. Dal raffronto dello stato di fatto dell'appartamento con la scheda catastale vigente si rileva una difforme rappresentazione dei tavolati del bagno, difforme rappresentazione di un vano porta che collega il piccolo vano delle ex latrine con l'appartamento principale e varie altre difformità di minor rilievo.



Per quanto fin qui evidenziato sarà necessario aggiornare la scheda catastale.

#### 5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'amministratore del Condominio, che collaborava con le operazioni peritali, producendo anche il Regolamento di Condominio, forniva le seguenti informazioni:

- L'importo di spesa consuntivo per la gestione ordinaria 2017 è pari a €991.40;
- L'importo di spesa consuntivo della gestione ordinaria del 2018 preventivate sono pari ad €811.53;
- Non è stata data notizia di spese straordinarie;
- Esiste un debito della proprietà nei confronti del Condominio.

#### 5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dalle informazioni ricevute si ricava che, alla data 04/09/2018, esisteva un debito, nei confronti del Condominio, pari a €. 3.492,47.

#### 6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

##### 6.1.0. 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 2018.

— Borsino immobiliare.

#### **6.2.0. 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 immobile residenziale localizzato in un'area residenziale periferica, caratterizzata da un certo volume di compravendite. 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 risultato del procedimento estimativo sarà la formulazione del prezzo, a corpo e non a misura, del bene oggetto di vendita.

#### **6.3.0. 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. Tutte le murature perimetrali e di divisione con altre proprietà e con le parti comuni sono valutate fino allo spessore di 50cm. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.

#### **6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La superficie lorda degli immobili 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 per l'immobile residenziale sono:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superficie dei vani accessori scollegati dai vani principali = 0,50.

#### 6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di stima, sito in contesto popolare e costituito da un piccolo monolocale con cucina separata, con un bagno cieco, oltre un piccolo vano accessorio contiguo, con accesso indipendente dal corridoio comune, ubicato al piano secondo senza ascensore, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 27,00 mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di edilizia popolare, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto delle ridotte dimensioni, dell'elevazione del piano, della mancanza dell'ascensore, della qualità del contesto condominiale e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative dell'alloggio, è circa 2.500,00 €/mq.

Pertanto, **l'appartamento ad uso abitazione al piano secondo, sito in Milano alla Via Ampola n.12**, identificato in catasto fabbricati del **Comune di Milano al Foglio 552, Particella 157, Subalterno 26**, viene stimato a corpo in **€.67.500,00**.

#### 6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO

Al valore caratteristico, rilevato sul mercato immobiliare, si sovrappongono le seguenti riduzioni, derivanti dalle condizioni peculiari dell'immobile in oggetto.

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto, nonché per eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Si stima il 5%	€. 3.375,00
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse, spese tecniche ed accessorie.	€ 3.000,00
Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutentivo dell'immobile. Si stima per lavori di ristrutturazione, eliminazione difformità non sanabili ed adeguamento alle vigenti normative.	€. 12.000,00
Riduzione del valore da applicare se si considera l'immobile occupato e non libero. Si stima il 20%	€. 13.500,00
Riduzione del valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura.	-
Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	€2.000,00

#### **6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO**

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, in cifra tonda, **€ 47.000,00**.

#### **6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO**

Per il **lotto unico**, considerato come occupato, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni indicate, valutato il deprezzamento come sopra, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 34.000,00**.

#### **6.5.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Dalle indagini di mercato svolte, per il **lotto unico**, nello stato di fatto in cui si trova, salvo gli opportuni adeguamenti igienici, risulta congruo un canone di locazione annuo, oltre le spese condominiali, pari a circa **€ 3.000,00**.

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

Milano, lì 24.05.2019

L'esperto  
arch. Luca Bocchini