

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNICREDIT s.p.a. - Roma
contro

[REDACTED]

R.G.E. 1794/2018

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



SCHEDE RIASSUNTIVE
TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. n° 1794/2018

LOTTO UNICO

costituito dalla piena proprietà di **n°2 unità immobiliari** site in **Pozzo D'Adda (MI)** alla **Via Don Arturo Piazza n.6/8**, un appartamento ad uso abitazione al piano terra e pertinenziale vano di cantina anch'esso al piano terra in corpo di fabbrica separato.

Identificazione catastale del lotto di vendita:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Pozzo D'Adda (MI)**, (Codice: G955):

- APPARTAMENTO: **Fg 6 p.IIa 162 Sub. 502**, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 71 mq., Rendita €. 227,76; Indirizzo: VIA DON ARTURO PIAZZA n.8 piano: T.

- VANO DI CANTINA: **Fg 6 p.IIa 250 Sub. 706**, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 4 mq., Superf. catastale 5 mq., Rendita €. 8,06; Indirizzo: VIA DON ARTURO PIAZZA n.6 piano: T.

Indirizzo degli immobili:

Via Don Arturo Piazza n.6/8, Pozzo D'Adda (MI)

Coerenze dell'appartamento posto al piano terra, come da titolo di provenienza:

In contorno e in senso orario: cortile comune al mappale 162 per tre lati, vano scala ed appartamento di proprietà di terzi.

Coerenze del vano cantina posto al piano terra in corpo di fabbrica separato, come da titolo di provenienza:

In contorno e in senso orario: corridoio comune, mappale 228 e proprietà di terzi.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Valore di stima del lotto unico libero €. 58.000,00

Valore di stima occupato €. 43.000,00

Valore del canone di locazione all'anno oltre le spese condominiali €. 3.000,00

Stato di occupazione: occupato dai debitori esecutati



Allegati:

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

Indice degli argomenti:

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	4
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI AI PROPRIETARI	5
3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI	6
3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE	7
3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ RESIDENZIALE PIGNORATA	7
3.3.0. CARATTERISTICHE DELLA CANTINA PIGNORATA	8
3.4.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE E DELLA CANTINA	8
3.5.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI	9
3.6.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	9
3.7.0. STATO DI POSSESSO	9
4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	10
4.1.1. ISCRIZIONI	10
4.1.2. PIGNORAMENTI	10
4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO	10
4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	11
4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	11
4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE	13
4.4.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
4.4.1. INFORMAZIONI INERENTI ALLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	13
5.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	14
5.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI	14
5.2.0. CRITERIO DI STIMA	14
5.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO	14
5.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI	15
5.5.0. FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA	15
5.5.1. GIUDIZIO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	15
5.5.2. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	16
5.6.0. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO LIBERO	16
5.6.1. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO OCCUPATO	16
5.6.2. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DEL LOTTO UNICO	17



1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Ad istanza del creditore procedente, con atto Rep. n.29641/2018 del 04/09/2018 – Tribunale di Milano - venivano pignorati i beni intestati ai debitori consistenti in **un appartamento ad uso abitazione al piano terra e pertinenziale vano di cantina anch'esso al piano terra in corpo di fabbrica separato**, che sviluppano complessivamente **circa 68 mq** di superficie lorda commerciale equivalente, **siti in Pozzo D'Adda alla Via Don Arturo Piazza n.6/8.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Intestazione dei beni

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
[REDACTED]

Identificazione catastale degli immobili

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Pozzo D'Adda (MI)**, (Codice: G955):

- APPARTAMENTO: **Fg 6 p.IIa 162 Sub. 502**, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 71 mq., Rendita €. 227,76; Indirizzo: VIA DON ARTURO PIAZZA n.8 piano: T.

- VANO DI CANTINA: **Fg 6 p.IIa 250 Sub. 706**, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 4 mq., Superf. catastale 5 mq., Rendita €. 8,06; Indirizzo: VIA DON ARTURO PIAZZA n.6 piano: T.

NOTA: le porzioni immobiliari già identificate con schede planimetriche di denuncia del 25/09/1975 prot. n° 40832 (appartamento) e 40825A (cantina), hanno assunto gli attuali estremi catastali sopra riportati a seguito di:

- appartamento: VARIAZIONE del 18/06/1992 in atti dal 21/09/1999: FRAZIONAMENTO (n. 112672/1992); VARIAZIONE del 10/10/1992 in atti dal 21/09/1999: CLASSAMENTO COME DA ISTANZA 154 n.318952/92 (n.318952.1/1992);
- vano di cantina: VARIAZIONE del 24/07/2000 in atti dal 24/07/2000: VARIAZIONE TOPONOMASTICA SOST RIF MAPPA (n.59222.1/2000); FRAZIONAMENTO del 25/07/2000 in atti dal 25/07/2000: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 159324.1/2000); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2015 protocollo n. MI0103025 in atti dal 09/01/2015: VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 90923.1/2015).



Indirizzo degli immobili:

Via Don Arturo Piazza n.6/8, Pozzo D'Adda (MI)

Coerenze dell'appartamento posto al piano terra, come da titolo di provenienza:

In contorno e in senso orario: cortile comune al mappale 162 per tre lati, vano scala ed appartamento di proprietà di terzi.

Coerenze del vano cantina posto al piano terra in corpo di fabbrica separato, come da titolo di provenienza:

In contorno e in senso orario: corridoio comune, mappale 228 e proprietà di terzi.

Estremi atto di pignoramento

Secondo la trascrizione riportata presso la Conservatoria dei RR.II., S.P.I. Milano 2:
Verbale di pignoramento immobili Repertorio n.29641/2018 del 04/09/2018, Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano, trascritto a Milano 2 in data **22/10/2018** - Registro Particolare 86955 Registro Generale 132783.

2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI AI PROPRIETARI

Atto di provenienza ai debitori

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta ai debitori, sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni, per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Biotti di Milano in data **31/07/2008** Rep. 8371/6170, registrato a Milano 1 il 31/07/2008 al n.21765 serie 1T, trascritto in data **01/08/2008** - Registro Particolare 59441 Registro Generale 105149, [REDACTED]
[REDACTED]

NOTA: nel predetto atto la parte acquirente dichiara che intende destinare la cantina al mappale 250 subalterno 706 del foglio 6 a pertinenza dell'abitazione al mappale 162 subalterno 502 del foglio 6, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile.

Atti di trasferimento nel ventennio precedente al pignoramento

[REDACTED] sopra generalizzato, le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele CATRI di Treviglio in



data **14/01/2002** Rep. 557854/21972, trascritto a Milano 2 in data **30/01/2002** ai nn. 6840 reg. part. e 11034 reg. gen. [REDACTED]

[REDACTED] sopra generalizzato, le porzioni immobiliari sono pervenute in virtù dei seguenti titoli:

- quanto alla porzione immobiliare foglio 6 particella 162 sub 502 (appartamento):

- in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Claudia Consolandi di Milano in data **01/10/1999** Rep. 21986/1329 [REDACTED] trascritto a Milano 2 in data **15/10/1999** ai nn. 66069 reg. part. e 97247 reg. gen.;
- ai signori [REDACTED] sopra generalizzati, quanto sopra è pervenuto in virtù di atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Antonio RESCHIGNA di Milano in data **28/07/1992** Rep. 12169, trascritto a Milano 2 in data **05/08/1992** ai nn. 46570 reg. part. e 66014 reg. gen.;

- quanto alla porzione immobiliare foglio 6 particella 250 sub 706 (cantina):

- in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Claudia Consolandi in data **11/11/2000** Rep. 23399, [REDACTED] trascritto in data **05/12/2000** ai nn. 77915 reg. part. e 114253 reg. gen.;
- ai signori [REDACTED] sopra generalizzati, quanto sopra è pervenuto in forza di successione in morte [REDACTED] denuncia 3857, trascritta in data **23/11/1985** ai nn. 46063 reg. part. e 61138 reg. gen. , accettazione tacita di eredità trascritta in data **05/12/2000** ai nn. 77914 reg. part. e 114252 reg. gen..

3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Pozzo d'Adda, nella frazione di Bettola, in una zona residenziale a scarsa densità abitativa. Nella microzona in cui insistono i beni pignorati la gran parte dei fabbricati è costituita da case isolate, di due o tre piani, circondate da giardino. In questo contesto il gruppo di edifici di cui fanno parte i beni staggiti risulta essere uno dei primi insediamenti residenziali della zona, risalente agli anni '50 del secolo scorso. L'insediamento si connota con palazzine di tipologia popolare, di tre



e quattro piani fuori terra, suddivise in appartamenti, ed organizzate in successione all'interno di una corte. All'interno della corte vi è anche un corpo di fabbrica secondario di un solo piano fuori terra, che accoglie delle cantine e delle autorimesse. Ciascuna palazzina, con la relativa porzione di corte, è organizzata in un condominio, secondo i diversi numeri civici della Via don Arturo Piazza. In virtù del carattere residenziale, la zona presenta scarso traffico ed è particolarmente agevole trovare parcheggio. L'inquinamento acustico è scarso.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

Nel raggio di dieci minuti di passeggio sono disponibili alcune delle attrezzature per le necessità quotidiane dei residenti, qualche negozio ed un edificio di culto.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

La fermata dell'Autobus della linea Z311 (Gessate (Stz M2) - Vaprio) dista circa 300 metri.

3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

L'edificio condominiale di cui fa parte l'appartamento è una palazzina di case in linea, di tre piani fuori terra, suddivisa in appartamenti con corpo scala centrale e pianerottoli di distribuzione alle due unità presenti al piano. L'edificio non è dotato di ascensore e non presenta una conformazione del corpo scala tale da consentirne l'installazione in futuro. La struttura è molto semplice, probabilmente in muratura portante di mattoni pieni e pilastri di cemento armato, con solai latero cementizi e tetto a falde. L'edificio in cui è l'appartamento è isolato all'interno della piccola corte condominiale recintata, che presenta vari cancelli d'ingresso sulla via don Arturo Piazza. La cantina presenta accesso diretto dalla corte ed è sita in un altro corpo di fabbrica secondario, di un solo piano fuori terra, che definisce il margine occidentale della corte stessa.

L'edificio è privo di portineria e presenta riscaldamento autonomo. Gli spazi comuni, sia interni sia esterni versano in cattivo stato di manutenzione.

3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ RESIDENZIALE PIGNORATA

L'unità immobiliare è un trilocale sito al piano rialzato. Dal portoncino d'ingresso si accede direttamente all'ambiente giorno, che comprende un ampio soggiorno, con finestra, ed un angolo cottura su cui si aprono una finestra ed un finestrino alto. L'ambiente giorno presenta ancora un'appendice che dà accesso anche a due camere ed al bagno. Anche le due camere ed il bagno sono dotati di finestre. Quest'ultimo è attrezzato con lavabo, bidet, wc ed una doccia. L'appartamento non è dotato di balconi. I finestrini alti, presenti



nella zona giorno e nel bagno, presentano il davanzale ad altezza circa 180cm. L'appartamento presenta tripla esposizione, verso Nord, Est, Sud, con riscontro d'aria da pareti opposte e contigue. In ragione dell'elevazione del piano e della conformazione dei luoghi circostanti, le vedute sono di scarsa qualità e presentano anche problemi di introspezione dall'esterno.

3.3.0. CARATTERISTICHE DELLA CANTINA PIGNORATA

La cantina pignorata insiste nella stessa corte condominiale, ma è in un corpo di fabbrica distinto da quello in cui è l'appartamento. Si tratta di un deposito con porta metallica ad anta battente, dalla sagoma quadrangolare, che sviluppa poco meno di 4 mq di superficie utile. La porta è dotata di chiusura a chiave. Sebbene la cantina sia nella corte comune, lo spazio antistante l'ingresso è di dimensioni ridotte, assimilabile ad un corridoio pedonale.

CARATTERISTICHE METRICHE

L'appartamento presenta l'altezza utile di circa metri 2,98 in tutti gli ambienti, ad eccezione della zona dell'ingresso, dell'angolo cottura e del disimpegno delle camere da letto, in cui l'altezza è di metri 2,65 circa, per l'effetto di un controsoffitto decorativo con faretti. La cantina presenta altezza di circa metri 2,19. Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	67,45	1	67,45	Nord, Sud, Est.	Da ristrutturare
Cantina	4,57	0,20	0,91		
Totale superficie commerciale equivalente			68 mq		

3.4.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE E DELLA CANTINA

L'appartamento non è nello stato originario, ma presenta i segni di interventi di ristrutturazione seppure non recenti. L'ingresso è dotato di una porta blindata in buono stato. I serramenti esterni sono di legno massello in cattivo stato di conservazione, benché non siano allo stato originario, sono dotati di sistemi oscuranti con persiane avvolgibili e robuste grate metalliche anti intrusione. Le porte sono ad anta battente liscia, di tipo industriale, in tamburato effetto legno, di scelta commerciale ed in stato di conservazione mediocre. Sono tutte di ampiezza non adeguata rispetto alla vigente normativa. Si evidenzia inoltre che, in violazione delle norme igieniche vigenti, l'appartamento è privo del disimpegno dotato di porte per la separazione dell'ambiente dove si preparano i cibi da quello in cui è il vaso igienico.

Nei vari ambienti le pareti presentano tinteggiature in tinte sature varie, in cattivo stato, talvolta con qualche fenomeno di degrado cromatico per condensa ed anche con



infiltrazioni per capillarità nella parte bassa, particolarmente visibili sulle pareti del vano doccia. Nei pressi del portoncino d'ingresso vi è un controsoffitto con faretti incassati, che si protrae fino alla zona notte, riducendo l'altezza a circa metri 2,65.

L'appartamento presenta pavimentazione continua in piastrelle di tipo gres porcellanato in tinta chiara, di formato medio, con posa continua in diagonale in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno. In quest'ultimo, per il pavimento ed il rivestimento, presente su tutte le pareti e con altezza di circa due metri, è stato impiegato un tipo di piastrella di formato più piccolo con finitura lucida e decoro su fondo bianco. Le pareti dell'angolo cottura presentano dei rivestimenti con piastrelle di piccolo formato. Tutti i pavimenti ed i rivestimenti sono di scelta commerciale.

La cantina è dotata di una porta metallica di acciaio zincato con serratura, è pavimentata e presenta pareti e soffitto rifiniti con intonaco rustico imbiancato.

L'unità residenziale è in condizioni non ottimali e presenta alcune carenze rispetto alle vigenti norme igieniche e pertanto dovrà essere adeguata. Per quanto fin qui esposto, ai fini del giudizio di stima, l'unità sarà considerata come da ristrutturare.

3.5.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

Tutti gli impianti presenti risultano privi delle opportune certificazioni. In particolare, non sono state reperite né esibite le certificazioni dell'impianto elettrico e della linea gas.

3.6.0. 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, viste le caratteristiche termiche generali del fabbricato, la classificazione energetica risulta irrilevante ai fini del giudizio di stima.

3.7.0. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo peritale erano presenti entrambi i debitori esecutati, che riferivano di occupare l'appartamento con il proprio figlio ai fini abitativi.



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 01/08/2008 - Registro Particolare 26501 Registro Generale 105150, IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 31/07/2008 rep.8372/6171 notaio Carlo BIOTTI di Milano, capitale euro 147.150,00, ipoteca euro 220.725,00, durata 30 anni, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2;

a favore di: BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, C.F. 13263030150, domicilio ipotecario eletto in Milano alla Via Tortona n.33, Proprietà per 1/1;

contro:

- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2;
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2.

4.1.2. PIGNORAMENTI

Trascrizione del 22/10/2018 - Registro Particolare 86955 Registro Generale 132783 - Milano 2; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE di Milano, Repertorio 29641/2018 del 04/09/2018;

a favore di: UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, C.F. 00348170101, Proprietà per 1/1;

contro:

- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2;
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2.

4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

L'Ufficio Territoriale di Gorgonzola, con nota pervenuta il 10/12/2018, informava che dalle verifiche svolte presso l'anagrafe tributaria, nessun contratto di locazione o comodato d'uso risulta registrato, avente per oggetto l'immobile pignorato ed i debitori eseguiti come danti causa.



4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dell'appartamento

Nell'atto di provenienza viene indicato che l'edificio in cui è l'appartamento fu edificato antecedentemente al 01/09/1967. La circostanza trova riscontro nell'evidenza costruttiva. Dalle verifiche svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Pozzo d'Adda è stato possibile riscontrare che tra gli anni '50 e gli anni '60 furono rilasciati molti titoli edilizi nella zona, compatibili con la costruzione dell'edificio in oggetto, ma al riguardo, l'ufficio tecnico comunicava che, in mancanza di più precise notizie, non avrebbe potuto rintracciare il titolo relativo al fabbricato in esame. Durante la verifica documentale svolta presso l'Ufficio tecnico stesso, tuttavia, è stata rinvenuta la planimetria catastale pregressa dell'unità in oggetto, risalente al 1975 prot. 40832, che verosimilmente può rappresentare lo stato assentito nel titolo edilizio originario, poiché riporta una configurazione dell'appartamento non in conflitto con le norme igieniche vigenti. Pertanto, applicando il principio della buona fede, è possibile considerare la planimetria catastale del 1975 prot. 40832, non più vigente, come indicativa dello stato di fatto legittimato.

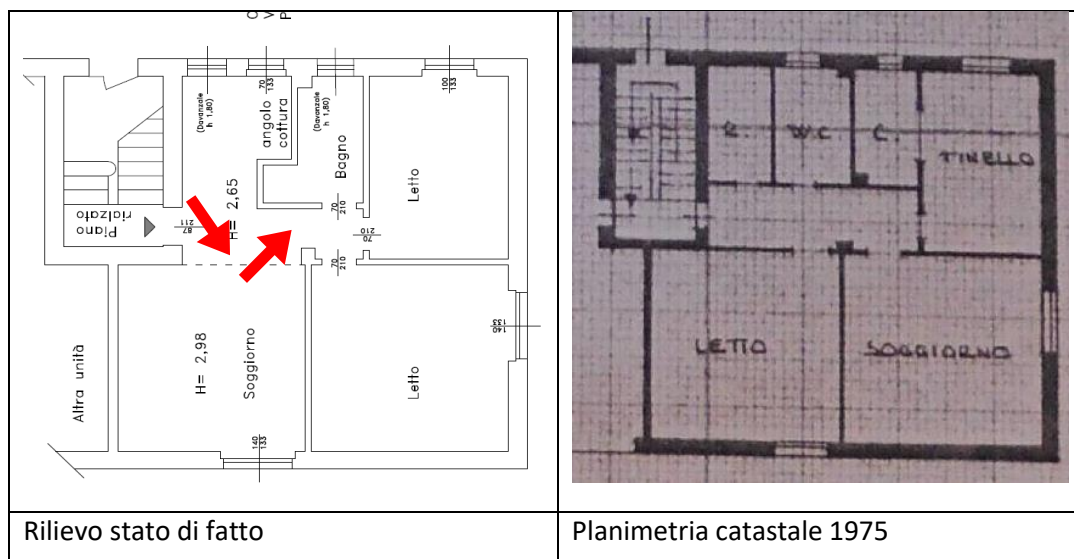
Dai rilievi svolti presso l'immobile risulta che l'appartamento non è allo stato originario, ma è stato completamente ristrutturato successivamente all'epoca di costruzione.

Dal raffronto dello stato di fatto con la planimetria catastale citata e con le norme vigenti si rilevano le seguenti criticità:

- a) Diforme disposizione di porte e tavolati, con eliminazione di cassoni per strutture, impianti e simili;
- b) Realizzazione di ribassamento del soffitto in ingresso;
- c) Mancanza del disimpegno dotato di porte per la separazione dell'ambiente cucina da quello in cui è il vaso igienico e formazione di rapporti aeranti ed illuminanti insufficienti;
- d) L'ampiezza di tutte le porte è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del citato DM 236 del 1989;

Nella grafica che segue si riporta il raffronto dello stato di fatto con la planimetria catastale risalente al 1975, con evidenziazione sommaria delle criticità rilevabili.





Con riferimento ai punti a), b), le difformità rilevate, per quanto non in contrasto con le vigenti norme igieniche ed ergonomiche, sono valutabili come di natura secondaria e dunque sanabili, mediante una pratica di CILA tardiva;

Con riferimento ai punti c), d), le difformità rilevate contrastano con norme igieniche ed ergonomiche inerenti all'eliminazione delle barriere architettoniche, pertanto non sono sanabili, ma dovranno essere eliminate mediante opportuni interventi di adeguamento.

Per quanto fin qui esposto, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'appartamento. Per la regolarizzazione edilizia si considera 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 eseguire una sanatoria parziale e gli adeguamenti necessari.

Della cantina

Con riferimento alla cantina di pertinenza, nell'Atto di provenienza viene indicato che per il corpo di fabbrica di cui la stessa fa parte è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n°62/1/A del 8/10/1994. Con apposita istanza di accesso agli atti è stato possibile consultare presso l'Ufficio tecnico comunale il titolo citato, corredato dalla certificazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Pozzo d'Adda in pari data.

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio citato si rileva la difforme larghezza del vano interno e la difforme posizione della porta di accesso. Considerando che l'immobile è un deposito senza permanenza di persone e non soggetto a particolari norme igieniche, considerando anche che la difforme larghezza deriva da una differente collocazione di un tavolato di confine con altre unità facenti parti dello stesso corpo edilizio, appare verosimile che l'incongruenza metrica possa derivare da



un'imprecisione di rilievo in sede di redazione della pratica di condono, oppure da interventi edilizi successivi di cui non si ha notizia. Per quanto rilevato, anche per la regolarizzazione edilizia della cantina di pertinenza, si considera opportuno depositare un'ulteriore pratica di CILA tardiva, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di €1.000,00.

4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

Dell'appartamento

La scheda catastale dell'appartamento riporta il tavolato della cucina ed altre piccole difformità rispetto allo stato di fatto, pertanto non è conforme e dovrà essere aggiornata, anche in relazione agli adeguamenti necessari.

Della cantina

La scheda catastale della cantina è conforme allo stato di fatto.

4.4.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In merito ai rapporti della proprietà con il Condominio, l'Amministratore pro tempore, che ha cortesemente collaborato con le operazioni peritali, comunicando che il Condominio è sprovvisto di Regolamento ed inviando al contempo un regolamento tipo, che si riporta in allegato alla presente relazione, ha fornito documentazione da cui è possibile ricavare le seguenti informazioni:

- Bilancio preventivo esercizio 01/01/2018 – 31/12/2018 Spese ordinarie €1.112,76;
- Nel Bilancio preventivo esercizio 01/01/2018 – 31/12/2018 veniva inserita la posizione debitoria del Condominio verso AMIACQUE pari a complessivi €11.628,95 di cui le spese competenti la proprietà in oggetto sono pari a €2.153,33. E' stato formulato un piano di rientro con previsione di spesa nel Bilancio preventivo esercizio 01/01/2018 – 31/12/2018 di €800,00, di cui €50,00 non saldati;
- Esiste una posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio;
- Non è stata comunicata l'esistenza di spese straordinarie deliberate;

4.4.1. INFORMAZIONI INERENTI ALLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore, in data 12/03/2019, risultavano scadute rate pari a €3.136,82.



5.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

5.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 1° semestre 2019;
- Borsino immobiliare.

5.2.0. CRITERIO DI STIMA

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni staggiti, si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima è un compendio immobiliare, composto da appartamento con una cantina di pertinenza, localizzato in un'area residenziale periferica, caratterizzata da un certo volume di compravendite. È 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 al compendio immobiliare da stimare, misurato in base al parametro significativo adottato. Il valore così calcolato sarà il valore di un 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 del prezzo a corpo, e non a misura, del bene oggetto di vendita.

5.3.0. 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.

5.4.0. 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 sono:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superfici pertinenze non al livello (cantine e solai) = 0,20;

5.5.0. FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA

Visto il legame di pertinenzialità tra le due unità in oggetto, si prevede la composizione di un lotto unico di vendita. Pertanto, si individua il LOTTO UNICO di vendita formato da n°2 unità immobiliari site in **Pozzo D'Adda (MI)** alla Via Don Arturo Piazza n.6/8, costituite da **un appartamento ad uso abitazione al piano terra e pertinenziale vano di cantina anch'esso al piano terra in corpo di fabbrica separato**, il tutto individuato in catasto fabbricati nel Comune di Pozzo D'Adda al foglio 6 particella 162 sub 502 (appartamento) e foglio 6 particella 250 subalterno 706 (cantina).

5.5.1. GIUDIZIO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare oggetto di stima, costituito da un piccolo trilocale residenziale al piano rialzato senza ascensore con un solo bagno ed una cantina di pertinenza, sviluppa la superficie commerciale equivalente di **68 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 dell'elevazione del piano, della qualità del contesto condominiale e delle più significative caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, è circa 1.100,00 €/mq. Pertanto, il compendio immobiliare



composto dall'appartamento al piano terra e dalla pertinenziale cantina, siti in **Pozzo D'Adda (MI)** alla **Via Don Arturo Piazza n.6/8**, il tutto identificato in catasto fabbricati nel **Comune di Pozzo D'Adda**, al **foglio 6 particella 162 sub 502 (appartamento)** e **foglio 6 particella 250 subalterno 706 (cantina)**, viene stimato a corpo **€.74.800,00**.

5.5.2. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

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

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Si stima il 5%	€. 3.740,00
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'appartamento e dell'autorimessa, ivi comprese sanzioni, tasse ed accessori.	€. 3.000,00
Riduzione del valore per costi di trasformazione. Si stima per lavori di eliminazione delle difformità non sanabili.	€. 6.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato, si stima il 20%	€. 14.960,00
Riduzione del valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura.	€. 0,00
Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	€. 3.800,00

5.6.0. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO LIBERO

Per il **lotto unico formato da appartamento e cantina**, 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, **€.58.000,00**.

5.6.1. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO OCCUPATO

Per il **lotto unico formato da appartamento e cantina**, 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, **€.43.000,00**.



5.6.2. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DEL LOTTO UNICO

Dalle indagini di mercato svolte, per il **lotto unico**, nello stato di fatto in cui si trova, risulta congruo il canone di locazione annuale di **€. 3.000,00**, oltre le spese condominiali.

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata ai debitori e al creditore procedente.

Milano, lì 23.10.2019

l'esperto
arch. Luca Bocchini

