TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UBI BANCA s.p.a. – Bergamo
contro
[redacted]

R.G.E. **290/2019**

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

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

SCHEDA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. n° 290/2019

LOTTO UNICO

Piena proprietà per l'intero di un appartamento ad uso abitazione al piano quinto, con annessa cantina al piano terra, nel Fabbricato B, nonché annesso box autorimessa al piano terra del Fabbricato E, il tutto sito in Basiglio (MI) alla Via Giotto, Residenza Spighe - Comprensorio Milano 3, Condominio 13.2.

Identificazione catastale del lotto di vendita:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Basiglio (MI)**, NCEU:

- APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA: **Fg 1, p.lla 138, sub. 18**, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie totale 108 mq., Rendita €. 1.007,09; Indirizzo: VIA GIOTTO RES. SPIGHE n.13/2/B piano: T-5;
- BOX AUTORIMESSA: **Fg 1, p.lla 140, sub. 1**, Cat. C/6, Classe 8, Consistenza 24 mq., Superficie totale 24 mq., Rendita €. 83,05; Indirizzo: VIA GIOTTO RES. SPIGHE n.13/2/E piano: T;

Indirizzo degli immobili:

Via Giotto, Residenza Spighe - Comprensorio Milano 3, BASIGLIO (MI)

Coerenze dell'appartamento al piano quinto del Fabbr. B, come da titolo di provenienza:

cortile, appartamento 452/453, scala, cortile, int. 552

Coerenze della cantina al piano terra del Fabbr. B, come da titolo di provenienza:

autorimessa 4, cantina 461, corridoio, mapp. 137

Coerenze del box autorimessa al piano terra del Fabbr. E, come da titolo di provenienza:

autorimessa 39, cortile mapp. 137, sottocentrale termica

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Valore di stima del Lotto libero € 295.000,00.

Valore di stima del Lotto occupato € 229.000,00.

Pignoramento: complessivamente quota di 1/1 (intero) della piena proprietà

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

Allegati:

01) Rilievo fotografico, planimetrie
02) Documentazione catastale
03) Titoli edilizi
04) Atto di provenienza
05) Elenco delle formalità
06) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
07) Documentazione condominiale
08) Verbale di sopralluogo

Indice degli argomenti:

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI STAGGITI 4
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI STAGGITI 5
3.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 5
3.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA 5
3.1.1. ISCRIZIONI 5
3.1.2. PIGNORAMENTI 6
3.1.3. ALTRE FORMALITÀ 6
3.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO 6
4.0.0. FORMAZIONE DEL LOTTO: 6
5.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI 7
5.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE 7
5.1.1. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ CHE COMPONGONO IL LOTTO 8
5.1.2. CONDIZIONI DELLE UNITÀ CHE COMPONGONO IL LOTTO 9
5.1.3. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI 10
5.1.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 10
5.1.5. STATO DI POSSESSO 10
5.1.6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE 10
5.1.7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 13
5.1.8. INFORMAZIONI INERENTI ALLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE 13
6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI 13
6.0.1. FONTI DI INFORMAZIONI 13
6.0.2. CRITERIO DI STIMA 13
6.0.3. PARAMETRO SIGNIFICATIVO 14
6.0.4. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI 14
6.1.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO 15
6.1.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO 15
6.1.2. PREZZO A BASE D'ASTA LIBERO 16
6.1.3. PREZZO A BASE D'ASTA OCCUPATO 16

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI STAGGITI

Ad istanza del creditore procedente, con atto rep. n.2922 del 25/02/2019 – Ufficiale giudiziario di Milano - venivano pignorati, complessivamente per l'intero della piena proprietà, i beni consistenti in **un appartamento ad uso abitazione al piano quinto, con annessa cantina al piano terra, nel Fabbricato B, nonché annesso box autorimessa al piano terra del Fabbricato E, il tutto sito in Basiglio (MI) alla Via Giotto, Residenza Spighe - Comprensorio Milano 3, Condominio 13.2.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Intestazione dei beni

- [redacted] in regime di separazione dei beni;
- [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Identificazione catastale dei beni e coerenze

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Basiglio (MI),** NCEU:

- APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA: **Fg 1, p.lla 138, sub. 18**, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie totale 108 mq., Rendita €. 1.007,09; Indirizzo: VIA GIOTTO RES. SPIGHE n.13/2/B piano: T-5;
- BOX AUTORIMESSA: **Fg 1, p.lla 140, sub. 1**, Cat. C/6, Classe 8, Consistenza 24 mq., Superficie totale 24 mq., Rendita €. 83,05; Indirizzo: VIA GIOTTO RES. SPIGHE n.13/2/E piano: T;

Indirizzo degli immobili:

Via Giotto, Residenza Spighe - Comprensorio Milano 3, BASIGLIO (MI)

Coerenze dell'appartamento al piano quinto del Fabbr. B, come da titolo di provenienza:

cortile, appartamento 452/453, scala, cortile, int. 552

Coerenze della cantina al piano terra del Fabbr. B, come da titolo di provenienza:

autorimessa 4, cantina 461, corridoio, mapp. 137

Coerenze del box autorimessa al piano terra del Fabbr. E, come da titolo di provenienza:

autorimessa 39, cortile mapp. 137, sottocentrale termica

Estremi atto di pignoramento

Secondo la trascrizione riportata presso la Conservatoria dei RR.II., S.P.I. di Milano 2:

Verbale di pignoramento immobili rep. n°2922 del 25/02/2019, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO di Milano, trascritto in data **14/03/2019** - Registro Particolare 20885 Registro Generale 31835.

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI STAGGITI

Atto di provenienza agli esecutati

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti ai signori [redacted] a ciascuno per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione di beni, dal sig. [redacted], titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Paolo Lovisetti di Milano del **30/11/2000** rep. n.257864/28529, registrato a Milano - Atti Pubblici - il 14/12/2000 al n.033482 Serie 1V, trascritto a Milano 2 il **11/12/2000** - Registro Particolare 78935 Registro Generale 115709.

Si precisa che con **verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare** del Tribunale di Milano in data 08/06/2011, n.14464, trascritto a Milano 2 il **05/03/2019** - Registro Particolare 17902 Registro Generale 27124, i predetti beni venivano assegnati [redacted]

Atti di trasferimento nel ventennio precedente al pignoramento

Anteriormente al ventennio i beni in oggetto erano di proprietà esclusiva del signor [redacted] codice fiscal [redacted] di atto in autentica notaio Guido Roveda di Milano del 09/12/1982 rep. n.43433, depositato in atti stesso notaio in pari data al n. 43434/9276 di rep., registrato a Milano Atti Pubblici il 22/12/1982 al n. 23058 serie I, trascritto a Milano 2 il **07/01/1983** ai nn.1260/1052.

3.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1.1. ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Milano 2 il 07/04/2007 - Registro Particolare 13168 Registro Generale 53602 – per una somma complessiva di Euro 570.000,00 di cui capitale Euro 380.000,00, tasso 5,25%, durata anni 30, mutuo concesso con atto per Notar LOVISETTI PAOLO Repertorio 288313/43343 del 06/04/2007

a favore di: BANCA POPOLARE DI BERGAMO s.p.a., sede Bergamo, codice fiscale 03034840169, domicilio ipotecario eletto in Milano alla Via Manzoni n.7;

contro:

- [redacted]:

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

[redacted]roprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- [redacted]

Grava la piena proprietà dei beni di cui alla presente procedura

3.1.2. Pignoramenti

Trascrizione del 14/03/2019 - Registro Particolare 20885 Registro Generale 31835, Milano 2, Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO di Milano - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 2922 del 25/02/2019;

a favore di: UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a., sede Bergamo, C.F. 03053920165, proprietà per 1/1;

contro:

- [redacted]roprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [redacted]età per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Grava la piena proprietà dei beni di cui alla presente procedura

3.1.3. Altre formalità

Con **verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare** del Tribunale di Milano in data 08/06/2011, n.14464, trascritto a Milano 2 il **05/03/2019** - Registro Particolare 17902 Registro Generale 27124, i predetti beni venivano assegnati alla [redacted]

3.2.0. Altre limitazioni d'uso

Con riferimento alle porzioni immobiliari costituenti il lotto l'Ufficio Territoriale di Milano 5 dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, riferiva che, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, a nome degli esecutati non risultano, in qualità di locatori, contratti di locazione o comodati d'uso registrati.

4.0.0. FORMAZIONE DEL LOTTO:

Dallo studio della documentazione inerente alle unità immobiliari pignorate e dalle ricognizioni svolte sullo stato dei luoghi, emerge l'opportunità di predisporre alla vendita i beni staggiti in unico lotto, in modo da poter massimizzare il valore complementare generato dall'unione dei beni staggiti.

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

5.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel Comune di Basiglio, nella zona di Milano 3, sita a Nord del centro abitato, in posizione strategica, a ridosso dell'area periurbana di Milano Sud. La zona si caratterizza come un'area residenziale di espansione di pregio, con prevalenza di ampi parchi residenziali. La micro zona in cui insistono gli immobili è costituita dal parco denominato Residenze Spighe, si caratterizza prevalentemente con stecche di case in linea di sei piani fuori terra, costruire prevalentemente negli anni '70. Gli edifici sono ben dislocati, all'interno di un'ampia area verde rifinita come un grande parco comune, con vialetti, prato, alberi di alto fusto e servizio di sorveglianza. La stecca in cui sono i beni staggiti è accessibile da una viabilità secondaria ed è servita da un parcheggio pubblico. La zona presenta scarsa densità di traffico, esiguo inquinamento acustico ed una buona disponibilità di parcheggio. Il complesso edilizio in cui sono i beni in oggetto è il fabbricato "13.2/B" in cui sono le scale 4,5,6, raggiungibile dalla via Giotto.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

Nel raggio di pochi minuti di passeggio, attraversando varie aree verdi di altri condomini di tenore analogo, sono raggiungibili varie attrezzature per le necessità quotidiane dei residenti, tra cui un centro commerciale, delle scuole ed aree sportive.

DOTAZIONE DI MEZZI PUBBLICI

L'area non è particolarmente dotata di mezzi pubblici. A circa 500 metri di distanza si trova la fermata della linea di superficie Bus 230 (Basiglio - Milano P.za Abbiategrasso M2).

5.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

Gli immobili staggiti costituenti il Lotto di vendita fanno parte di un complesso edilizio di tipo signorile, edificato alla fine degli anni '70 del secolo scorso, costituito da un'ampia corte comune verde integrata nel più ampio comprensorio di Milano 3. Il complesso residenziale si compone di due corpi di fabbrica costituiti da altrettante stecche residenziali multipiano, formate da sei piani fuori terra, oltre un altro corpo interrato in cui sono allocate le autorimesse disposte in batteria.

I beni oggetto di valutazione sono associati alla scala 4. L'appartamento è sito nella stecca residenziale, al piano quinto fuori terra ed è individuato con l'interno numero 451, dove la prima cifra indica la scala (4), la seconda il piano (5°) e la terza l'appartamento (1° del

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

pianerottolo). La numerazione dei piani, in loco, parte dal piano zero, anch'esso servito dall'ascensore, in cui sono le cantine e le autorimesse. L'edificio presenta sei piani fuori terra, con copertura a falde, struttura intelaiata di cemento armato e solai latero cementizi. La corte comune costituisce un bel giardino condominiale ben curato, con vialetti pedonali pavimentati e distinti dalla viabilità carraia. Tutti i percorsi sono dotati di illuminazione con pali da arredo giardino, nelle aree verdi vi sono alberi di alto fusto e siepi. I fabbricati risultano immersi nel verde. Tutti gli spazi esterni comuni sono ben tenuti. Il complesso, seppure di costruzione non recente, si presenta discretamente. Le facciate sono interamente rifinite con intonaco verniciato e mostrano qualche segno di degrado per vetustà, sebbene, nel complesso si presentino ancora in maniera decorosa. L'edificio in oggetto è dotato di ascensore e presenta riscaldamento centralizzato con piastre radianti dal soffitto.

5.1.1. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ CHE COMPONGONO IL LOTTO

Durante il sopralluogo peritale, l'appartamento è risultato abitato e completamente arredato e, pertanto, è stato visionato e rilevato soltanto sommariamente, per quanto è risultato possibile in presenza degli arredi e degli altri elementi presenti.

L'unità residenziale è un trilocale, al piano quinto fuori terra della scala 4, individuato con l'interno n°451. L'appartamento si compone di un soggiorno, attrezzato con una confortevole terrazza incassata con vista sul parco, una cucina abitabile, dotata di una seconda terrazza di servizio, un bagno principale finestrato, dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca e predisposizione per la lavatrice, uno secondo bagno cieco, con lavabo, doccia, vaso e bidet, due camere finestrate ed un ripostiglio cieco. I vari ambienti sono connessi da un corridoio ed un antibagno ciechi. L'appartamento è dotato anche di una cantina di pertinenza al piano terra, servito dall'ascensore. A pochi passi dalla scala comune 4, al piano terra, vi è anche l'autorimessa, sita in altro corpo di fabbrica, separato dall'edificio residenziale, e raggiungibile percorrendo il corsello delle autorimesse.

L'unità presenta doppia esposizione, sui fronti Nord-Est e Sud-Ovest. L'elevazione del piano e la qualità del contesto verde circostante rendono l'appartamento panoramico e mediamente luminoso. La distribuzione interna è ottimale e sfrutta al meglio lo spazio disponibile. Al riguardo si ritiene opportuno evidenziare che il complesso edilizio in cui è l'appartamento fu edificato utilizzando una tecnologia con elementi prefabbricati in calcestruzzo precompresso e pertanto le possibilità di eseguire delle modifiche interne sono molto limitate.

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

La cantina e l'autorimessa sono al piano terra, servito dall'ascensore. L'autorimessa è sita in altro corpo di fabbrica, disgiunto dal fabbricato residenziale, ma in posizione prossima alla scala condominiale. Presenta dimensioni interne idonee per accogliere anche automobili di grandi dimensioni ed una buona dotazione di spazio antistante, che rende agevoli le manovre per l'accesso carraio.

CARATTERISTICHE METRICHE

L'appartamento presenta altezza utile variabile, da circa metri 2,70, nei locali principali, a circa metri 2,20 nel bagno secondario, a circa metri 2,10 nel corridoio e circa metri 2,03 in una porzione del bagno principale, a casua della presenza di vari controsoffitti.

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

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Superfici principali				
Appartamento al piano 5°	99,11	1	99,11	Nord-Est; Sud-Ovest
Superfici di ornamento				
Terrazze al piano 5°. Per i primi 25mq	24,98	0,35	8,74	
Superfici vani accessori				
Cantina non collegata con i vani principali	4,30	0,20	0,86	
Autorimessa non collegata ai vani principali	27,91	0,50	13,95	
Superficie rilevata	*156,30*			
Totale superficie commerciale equivalente			**123 mq**	

5.1.2. CONDIZIONI DELLE UNITÀ CHE COMPONGONO IL LOTTO

L'appartamento è pressoché allo stato originario e presenta finiture di medio livello, seppure non di recente fattura. Il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono allo stato originario, in lamiera metallica con vetro camera, e presentano caratteristiche termiche di gran lunga inferiori spetto agli standard prestazionali attuali. Anche le porte sono allo stato originario, in lamiera metallica ad anta liscia battente. L'appartamento presenta una pavimentazione di parquet in tavole di formato medio, di bell'aspetto ed in discreto stato di conservazione, con disposizione in diagonale e finitura lucida, secondo il gusto dell'epoca di costruzione. Il pavimento è posato senza soluzione di continuità, in tutti gli ambienti, ad eccezione dei due bagni e della cucina. In questi ambienti, infatti, vi sono delle pavimentazioni di tipo ceramica. Nella cucina il pavimento è in tinta neutra chiara, nei due bagni i pavimenti ed i rivestimenti, a tutta altezza e disposti su tutte le pareti, sono eseguiti con piastrelle bianche. Le pareti degli ambienti principali presentano delle vernici decorative.

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

Sebbene l'appartamento si presenti in condizioni ordinarie, tuttavia, sulla valutazione complessiva dell'immobile pesa la presenza di soluzioni tecnologiche non più in linea con le attuali esigenze di mercato.

L'autorimessa e la cantina presentano finiture rustiche, con pavimentazione in cemento industriale, pareti rifinite con intonaco rustico imbiancato, e soffitti imbiancati. L'autorimessa è dotata di un portellone metallico basculante con serratura, la cantina di una porta battente con serratura.

5.1.3. Certificazioni impianti esistenti

In sede di sopralluogo non è stato prodotto alcun certificato degli impianti presenti.

5.1.4. 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 resta 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 edilizie e termiche del fabbricato, la classificazione energetica è irrilevante ai fini della formulazione del giudizio di stima.

Dalle ispezioni eseguite presso il CEER risulta registrato il 30/06/2009 l'APE n°1501500002009, scaduto il 30/06/2019, per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

5.1.5. Stato di possesso

Al sopralluogo peritale era presente l'esecutata, che dichiarava che l'appartamento in oggetto attualmente è occupato dalla stessa, che vi abita con i propri figli minorenni.

5.1.6. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

<u>Conformità urbanistico-edilizia</u>

Dalla consultazione dell'atto di provenienza degli immobili costituenti il Lotto si evince che le porzioni immobiliari furono edificate in base a Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Basiglio n. 169 pr. 13 del 29.6.1979.

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

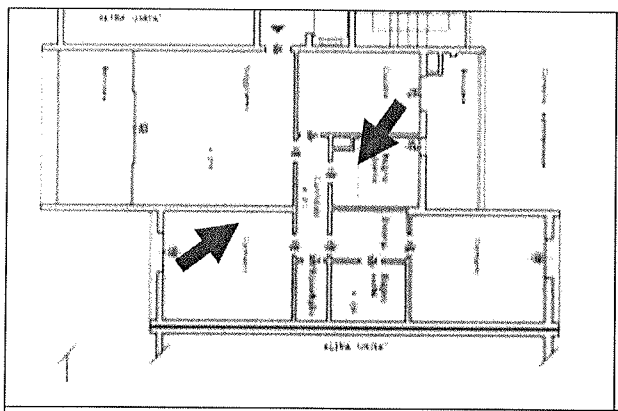
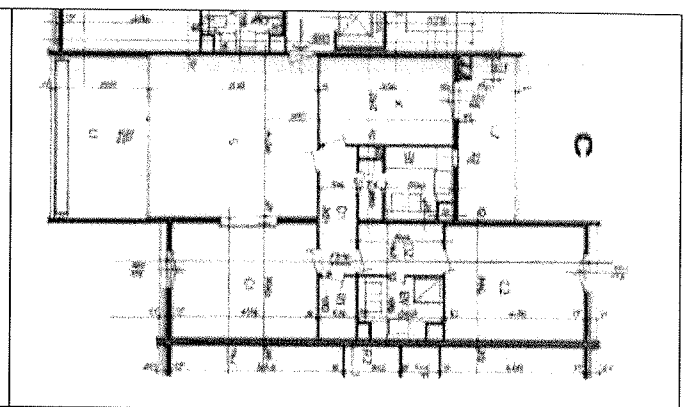
A seguito di istanza di accesso agli atti depositata presso il Comune di Basiglio, con riferimento alle unità costituenti il lotto di vendita site in via Giotto (Residenza Le spighe), l'Ufficio preposto reperiva i seguenti titoli edilizi:

1) Concessione Edilizia del 29/06/1979 PE 13/1979;
2) Concessione Edilizia Variante del 11/06/1981 PE 11/1981;
3) Autorizzazione all'Abitabilità del 21/09/1981 rif. PE 13/79 e PE 11/81.

Il titolo edilizio più recente è la Concessione Edilizia del 11/06/1981 PE 11/81 di cui al punto 2) dell'elenco che precede e, pertanto, la conformità edilizia sarà valutata rispetto al suddetto titolo edilizio.

Nel corso del sopralluogo peritale, le unità staggite sono risultate completamente arredate ed ingombrate da masserizie e pertanto è stato possibile eseguire un rilievo di massima dello stato dei luoghi.

Nella grafica che segue si evidenziano sommariamente le difformità riscontrate. Si evidenzia che nelle tavole di progetto allegate al titolo edilizio il piano in cui è sito l'appartamento è individuato come piano 4°, nella documentazione catastale ed in loco, invece, è individuato come piano 5°. Tale discordanza deriva dal fatto che nel titolo edilizio la numerazione dei piani oltre il piano terreno, comincia con il piano rialzato, nel catasto ed in loco la numerazione dei piani oltre il piano terreno inizia dal piano 1°.

	
Rilievo di massima appartamento al Piano 5°	Piano 4° Concessione Edilizia PE 11/81

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici depositati, per quanto è risultato valutabile durante il sopralluogo peritale, l'unità ad uso autorimessa risulta conforme, l'unità ad uso abitativo presenta le seguenti criticità:

a) difforme eliminazione di una porta di collegamento tra il soggiorno e la camera attigua;
b) difforme eliminazione del tavolato di separazione dell'antibagno dal bagno, con determinazione di rapporti aero illuminanti insufficienti nel bagno;

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

c) altezza netta interna del bagno notte inferiore rispetto alle altezze minime definite dalle norme igieniche attualmente vigenti.

d) le ampiezze delle porte di tutti i locali dell'appartamento sono inferiori allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989.

Per quanto fin qui esposto, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità ad uso abitativo compresa nel Lotto.

La difformità di cui al punto a) può essere considerata come secondaria, per quanto non in contrasto con il Regolamento Edilizio e con tutte le Norme di settore vigenti.

Con riferimento alle difformità di cui ai punti b), c), si rileva che le stesse, essendo in violazione delle vigenti norme igieniche, non sono sanabili e dovranno essere oggetto di interventi di adeguamento.

Con riferimento alle difformità di cui al punto d), si rileva che le stesse sono in violazione delle vigenti norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. Tali norme, sebbene siano state promulgate successivamente al rilascio del Titolo edilizio e dell'abitabilità, tuttavia, dovranno essere rispettate nel caso di esecuzione dei lavori di ristrutturazione.

Per la sanatoria delle difformità rilevate di cui al punto a), per quanto non in contrasto con il Regolamento Edilizio e con tutte le Norme di settore vigenti, sarà necessario depositare una pratica CILA tardiva, previa corresponsione dell'oblazione prevista per legge di €. 1.000,00, ai sensi dell'art.6 comma 7 DPR 380/2001 come modificato dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 5), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164.

Inoltre, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

Conformità catastale

La scheda catastale dell'unità ad uso autorimessa è conforme allo stato di fatto. La scheda catastale dell'unità ad uso abitativo riprende lo stato di progetto allegato al titolo edilizio e, pertanto, le difformità già evidenziate nel paragrafo precedente sono anche di natura catastale. Per quanto fin qui esposto, sarà necessario aggiornare la scheda catastale dell'unità ad uso abitazione di cui al **Fg 1, p.lla 138 sub.18**.

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

5.1.7. Altre informazioni per l'acquirente

L'amministratore del Condominio Residenza le Spighe, che collaborava con le operazioni peritali fornendo anche il Regolamento di Condominio, produceva le seguenti informazioni:

- Le spese gestione ordinaria 2017/2018 sono pari a circa €. 3.800,00;
- Le spese gestione ordinaria 2018/2019 sono pari a circa €. 3.700,00;
- Esistono le seguenti spese straordinarie già deliberate competenti le proprietà staggite: per ascensore €. 142,29; per lavori box autorimesse €. 135,57;
- Le spese del Supercondominio Comprensorio Milano 3 sono inserite nelle gestioni ordinarie delle Residenze.

L'amministratore del Supercondominio Calore Lotto A comunicava che il Supercondominio in oggetto non addebita i costi di gestione, ordinaria o straordinaria che siano, ai singoli condomini ma alle Residenze.

5.1.8. Informazioni inerenti alle spese condominiali insolute

L'Amministratore del Condominio Residenza le Spighe informava che alla data del 26/11/2019, esisteva un debito della proprietà nei confronti del Condominio pari a €.1.422,34, corrispondente alla prima rata della gestione ordinaria 19/20.

6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

6.0.1. 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 - 1° semestre 2019;
- Banca dati borsino immobiliare.

6.0.2. Criterio di stima

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato del compendio staggito si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima è un lotto immobiliare composto da un'unità abitativa ed un'autorimessa, localizzati in un'area residenziale centrale, caratterizzata da un certo volume di compravendite. E' possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento. I prezzi unitari, selezionati in base alla localizzazione, alle

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

caratteristiche tipologiche ed allo stato di conservazione, saranno applicati agli immobili da stimare, misurati 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 lotto di vendita.

6.0.3. 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 le 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.

6.0.4. 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:

Superfici principali:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

Superfici di ornamento:

Superfici di terrazze e balconi, per i primi 25mq = 0,35;

Superfici dei vani accessori:

Superfici di cantine non collegate con i vani principali = 0,20

Superfici dei box auto non collegati con i vani principali = 0,50

6.1.0. Giudizio di stima del lotto unico

Il Lotto unico, costituito dall'appartamento ad uso abitazione al piano quinto, con annessa cantina al piano terra, nel Fabbricato B, nonché annesso box autorimessa al piano terra del Fabbricato E, sviluppa una superficie commerciale equivalente di **123 mq**.

Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di tipo signorile, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto della tipologia edilizia, della qualità del contesto condominiale e circostante e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative del lotto di vendita, è circa 2.700,00 €/mq. Pertanto, il lotto in argomento, identificato in catasto fabbricati nel Comune di **Basiglio (MI)** al **Fg 1, p.lla 138, sub. 18** (appartamento con annessa cantina) e **Fg 1, p.lla 140, sub. 1** (box autorimessa), viene stimato a corpo **€.332.100,00**.

6.1.1. Riduzioni del valore di mercato

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

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Si stima il 5%	€. 16.605,00
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 il livello di vetustà e per l'eliminazione delle difformità non sanabili.	€. 10.000,00
Riduzione del valore da applicare se si considera l'immobile occupato e non libero. Si stima il 20%	€. 66.420,00
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	€. 7.500,00

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4

6.1.2. PREZZO A BASE D'ASTA 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, in cifra tonda, è pari a **€ 295.000,00**.

6.1.3. PREZZO A BASE D'ASTA 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, in cifra tonda, è pari a **€ 229.000,00.**

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata agli esecutati ed al creditore procedente.

Milano, lì 07.02.2020

l'Esperto
arch. Luca Bocchini

Firmato Da: BOCCHINI LUCA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f07ab4