

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

**Esecuzione Forzata**

**INTESA SAN PAOLO S.P.A.**  
**contro**



**R.G.N. 2884/2014**

**Giudice: Dott. Sergio Rossetti**

**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° 2884/2014**

**Lotto unico: Marcallo con Casone (MI) - Via Giuseppe Milani n. 2**, in corte tradizionale trilocale senza pertinenze, di circa 74 mq, al piano primo senza ascensore. Riscaldamento autonomo.

**Identificazione catastale:**

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Marcallo con Casone (MI)**  
NCEU **Fg 6 p.IIIa 225 Sub702**, Cat. A/3, Cl. 3, Consist. 5 vani, Rendita €284,05.  
Piano T – 1.

**Coerenze dell'appartamento al piano primo come riportate nell'atto di provenienza:**

tra le coerenze: mapp. 217-218-222-227

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

**Valore di stima libero €.** 85.000,00

**Valore di stima occupato €.** 75.000,00

**Allegati:**

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <b>A) Rilievo fotografico, planimetria, APE</b>   | <b>G) Verifica titolo edilizio</b> |
| <b>B) Documentazione catastale</b>                | <b>H) Verbale di sopralluogo</b>   |
| <b>C) Elenco formalità</b>                        |                                    |
| <b>D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate</b> |                                    |
| <b>E) Certificati anagrafici</b>                  |                                    |
| <b>F) Atto di provenienza</b>                     |                                    |

**Indice degli argomenti:**

|   |    |
|---|----|
| 1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI   | 4  |
| 1.1.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO                                     | 4  |
| 2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO                                     | 4  |
| 3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI   | 5  |
| 3.1.0. CARATTERISTICHE DELLA ZONA   | 5  |
| 3.1.1. SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA   | 5  |
| 3.1.2. DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI  | 6  |
| 3.2.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO   | 6  |
| 3.3.0. CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO                                      | 6  |
| 3.3.1. CARATTERISTICHE METRICHE   | 7  |
| 3.3.2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE   | 7  |
| 3.3.3. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI  | 8  |
| 3.3.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA  | 8  |
| 3.3.5. 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:  | 8  |
| 4.1.3. ALTRE TRASCRIZIONI:  | 9  |
| 4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO  | 9  |
| 4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE                          | 9  |
| 5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE  | 10 |
| 6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI   | 10 |
| 6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI  | 10 |
| 6.2.0. CRITERIO DI STIMA  | 10 |
| 6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO  | 10 |
| 6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI   | 11 |
| 6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO  | 11 |
| 6.5.1. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO                             | 11 |
| 7.0.0. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO  | 12 |
| 7.1.0. PREZZI A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO  | 12 |

### **1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Ad istanza del creditore procedente, con atto del 21.09.2014, veniva pignorato il bene intestato al debitore, per l'intera proprietà, consistente in porzione di un fabbricato sito in Comune di Marcallo con Casone (MI), con ingresso da via Giuseppe Milani al civico n°2. Il bene consiste in un **appartamento** privo di pertinenze, che sviluppa **circa 74 mq** di superficie lorda commerciale equivalente.

### **1.1.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

#### **Intestazione del bene**

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

#### **Identificazione catastale dell'appartamento**

Comune di Marcallo con Casone (MI), (Cod.: E921), **Foglio 6 Particella 225 Sub 702**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita €.284,05. Indirizzo: Via Giuseppe Milani n.2 Piano: T – 1.

#### **Coerenze dell'appartamento al piano primo come riportate nell'atto di provenienza:**

tra le coerenze: mapp. 217-218-222-227

#### **Estremi atto di pignoramento**

Secondo la trascrizione riportata presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: Verbale di pignoramento immobiliare del 21/09/2014 Repertorio n°17699 notificato dall'Ufficiale giudiziario e trascritto presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/10/2014 Registro Generale n° 12702 Registro Particolare 9011.

### **2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO**

#### **Atto di provenienza al debitore**

Il bene pignorato è pervenuto al debitore, sig. [REDACTED], per la quota di 1/1 dell'intera proprietà, con Atto a rogito del Notaio Massimo Cesareo di Milano del 07/02/2002, trascritto in data 14/02/2002 ai nn. 2589/1774, dai signori [REDACTED] (07/08/1926) come bene personale, [REDACTED]

[REDACTED], per tutti come bene personale, i quali vendono al debitore, coniugato in regime di separazione dei beni.

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

In data 07/10/1994 la ditta intestataria risulta essere:

[REDACTED], nato l'11/12/1920.

a) Successione di [REDACTED], morto il 02/03/1997, denunciata il 06/11/1997 n. 23 vol. 456 UR di Magenta (trascritta il 04/09/98 al n. 10861/7644) devoluta per legge la quota intera di piena proprietà a favore di [REDACTED]

- [REDACTED], per quota 1/9 ciascuno di piena proprietà.
- b) Verbale del 16/03/1998 rep 5098/1998 della Pretura di Abbiategrasso, trascritto in data 31/03/1998 ai nn. 3780/2753 portante accettazione di eredità con beneficio di inventario eredità in morte di [REDACTED]
- [REDACTED] Atto in data 26/06/1998 rep 35793 Notaio Sergio Bucchini di Magenta, trascritto in data 23/02/2001 ai nn. 2564/1731 portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a [REDACTED]
- d) Verbale in data 16/03/1998 rep 1054 della Pretura di Abbiategrasso, trascritto in data 23/02/2001 ai nn. 2563/1730 portante accettazione espressa di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]
- e) Successione di [REDACTED] (16/11/1918 m. 24/07/1998) denunciata in data 19/11/1998 n. 4 vol. 466 UR di Magenta, trascritta in data 26/04/1999 ai nn. 5112/3633, devoluta per legge la quota di 1/9 di piena proprietà a favore di [REDACTED] per quota 1/27 di piena proprietà e [REDACTED] per quota 2/27 di piena proprietà.
- f) Atto in data 21/06/2000 rep 31521/6683 Notaio Vincenzo Pessina di Rho, trascritto in data 10/07/2000 ai nn. 9234/6344 portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]
- g) Successione di [REDACTED], denunciata il 30/07/1999 n. 24 vol. 472 UR di Magenta (trascritta il 07/09/2000 al n. 11754/8126) devoluta per legge e rinuncia del coniuge la quota 1/9 di piena proprietà a favore di [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà.
- h) Atto in data 21/06/2000 rep 31521/6683 Notaio Vincenzo Pessina di Rho, trascritto in data 10/07/2000 ai nn. 9235/6345 portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

### **3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI**

#### **3.1.0. CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile in oggetto insiste all'interno della corte di un edificio storico sito nel cuore dell'abitato di Marcallo con Casone. Il complesso edilizio è in un contesto prevalentemente storico, con prevalenza di edifici bassi, seppure con qualche edificio altro, più recente e male integrato con il contesto circostante. Il complesso edilizio partecipa alla composizione di una delle cortine della Piazza Italia. L'area è molto ben tenuta e si caratterizza per la presenza dell'edificio storico della Chiesa parrocchiale. Nell'area vi è dotazione diffusa di parcheggi. L'inquinamento acustico è scarso.

#### **3.1.1. SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA**

L'immobile è ben dotato dei servizi tipici delle zone residenziali. Nel raggio di dieci minuti di passeggiata sono disponibili tutte le attrezzature necessarie alle

funzioni residenziali, attività commerciali varie, edifici di culto, centri culturali, uffici pubblici e verde pubblico.

### **3.1.2. DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI**

La vicinanza con l'autostrada A4 Torino – Trieste rende prevalente l'utilizzo dei mezzi privati per i collegamenti con Milano. Sono tuttavia presenti delle linee extraurbane che collegano il centro con Milano, ma la localizzazione delle fermate è distante dall'immobile in oggetto.

### **3.2.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO**

L'immobile pignorato è ubicato nel Centro storico del comune di Marcallo con Casone, all'interno di una caratteristica corte storica, con accesso dalla via Milani al civico n°2. L'ingresso alla corte presenta uno scenografico cancello, dai connotati tardo barocchi, con pilastri e muri decorati ed ante in ferro battuto. Dal cancello d'ingresso si accede ad una corte rettangolare allungata, dal carattere unitario, circondata da corpi di fabbrica di due piani fuori terra. La corte è organizzata con un viale centrale rettilineo, con pavimentazione di ghiaia, sui cui fianchi si attestano i cancelletti di ingresso delle unità residenziali. Queste ultime presentano, al piano terra, uno spazio di pertinenza esclusivo recintato. Anche l'unità oggetto di stima presenta accesso dal viale centrale. Sul fianco sinistro, entrando dalla via Milani, infatti, si trova il cancelletto che da accesso ad un secondo vialetto, assimilabile ad un corridoio a cielo aperto, che conduce al corpo di fabbrica. Qui è presente un secondo portoncino in ferro, che da accesso ad una ripida scala, ad unica rampa, con smonto al piano primo. Il vialetto secondario e la rampa, che sono indicate come parti comuni in catasto, sono a servizio dell'unità in oggetto e di un'altra non oggetto della presente relazione, entrambi al piano primo.

Il complesso edilizio è gradevole e presenta i caratteri dell'edificio storico. Lo stato di conservazione delle parti comuni, tuttavia, è carente. L'effetto complessivo delle facciate, che pure presentano segni di interventi di manutenzione recenti, risulta comunque frammentato.

### **3.3.0. CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO**

Dal portoncino d'ingresso si accede alla parte principale dell'unità, dove sono presenti quattro vani. Tre dei quali sono finestrati, adibiti a soggiorno, cucina e camera da letto. Il quarto, privo di finestra, è stato a sua volta suddiviso, in un corridoio ed una camera guardaroba cieca, mediante tavolati ad altezza uomo, che non giungono fino al soffitto. La cucina è ampia e presenta un piccolo ripostiglio in cui è ubicata la caldaia. La camera da letto non presenta ampiezza idonea per la permanenza di due persone. La cucina e la camera da letto affacciano sulla corte principale con accesso dalla via Milani al civico n°2.

Dalla parte principale dell'unità in oggetto, scendendo due gradini, si giunge alla zona dei servizi. Qui sono presenti un bagno finestrato, dotato di vasca, ed un locale lavanderia cieco, dotato di un secondo vaso igienico. La zona dei servizi presenta i soffitti molto bassi, con altezza utile di 2,29m. Tale altezza è di gran lunga inferiore rispetto allo standard normativo che prevede, come requisito per l'abitabilità, l'altezza minima di 2,70m.

Al di sopra del vano di passaggio che, con alcuni gradini, collega la parte principale della casa con la zona dei servizi, è presente una piccola finestra

che illumina un po' il corridoio ed, in minima parte, favorisce un certo riverbero anche al di sopra dei tavolati della camera guardaroba.

Dal disimpegno dei servizi si accede anche ad un balcone, sul retro, prospiciente su di un altro cortile, in comune con numerose altre unità immobiliari. Sul balcone è presente un piccolo ripostiglio coperto, realizzato con una nicchia in muratura.

L'unità in oggetto presenta caratteristiche morfologiche tali da non consentire l'eliminazione delle barriere architettoniche, a meno di uno stravolgimento dei luoghi, sia privati, sia comuni.

### 3.3.1. CARATTERISTICHE METRICHE

L'appartamento presenta altezza utile variabile. Nella gran parte dei locali l'altezza utile misura circa 2,82 m, nella zona dei servizi misura circa 2,29 m, nel ripostiglio della cucina, circa 2,13 m. Nella tabella che segue si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

| Destinazione                                     | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm.   | Esposizione                        | Condizioni        |
|--|------------|--------|--------------|------------------------------------|-------------------|
| Appartamento locali con altezza 2,82 m           | 62,87      | 1      | 62,87        |                                    |                   |
| Appartamento locali con altezza 2,29 m           | 10,37      | 0,7    | 7,26         |                                    |                   |
| Appartamento locale con altezza 2,13 m           | 2,54       | 0,5    | 1,27         |                                    |                   |
| Balcone e ripostiglio esterno                    | 6,17       | 0,5    | 3,09         |                                    |                   |
| <b>Totale superficie commerciale equivalente</b> |            |        | <b>74 mq</b> | Nord-Est;<br>Sud-Ovest;<br>Sud-Est | Da personalizzare |

### 3.3.2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento presenta finiture e soluzioni tecniche che denotano un intervento di ristrutturazione riferibile a tecniche e prodotti in uso negli anni '90. L'ingresso è dotato di un portoncino a due ante in legno con una serratura ordinaria. I serramenti esterni sono di legno massello, con vetrocamera, in buono stato di conservazione. Il vano di accesso al balcone presenta un portoncino battente in legno, ad anta unica, con apertura verso l'esterno. Le chiusure verso l'esterno non garantiscono un adeguato livello di protezione contro l'intrusione molesta.

Le porte sono in buono stato, tutte a battente, alcune con anta tamburata, effetto legno liscia, altre presentano una specchiatura con vetro opaco decorato a rilievo non colorato. Tutte le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di tipo gres porcellanato in tinta chiara. Nei due locali servizi, bagno e lavanderia, è presente il rivestimento in ceramica a tutta altezza. Anche nella cucina è presente il rivestimento ceramico, su tutte le pareti, fino all'altezza di circa 1,50m. I soffitti della zona giorno e notte sono rifiniti con doghe di legno scuro, quelli della zona dei servizi presentano finitura ordinaria con intonaco. I davanzali della cucina e della camera da letto, nonché la ringhiera del balcone presentano altezza variabile, da 85 a 87 cm, e dunque inferiore ai 90 cm prescritti dalla normativa. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca. La lavanderia è dotata di gettatoio, doccia e vaso igienico.

Il riscaldamento è autonomo, con termosifoni in ghisa ed una caldaia installata nel vano retro cucina. Tutti i materiali e le soluzioni tecniche adottate nell'appartamento sono di tipo economico.

L'impianto elettrico, seppur non recente, alla vista, non presenta criticità.

Data la condizione degli impianti e l'aspetto generale dell'appartamento, è possibile valutare l'immobile in stato di conservazione ordinario.

### **3.3.3. 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. Il misuratore del gas è posizionato all'esterno dell'appartamento, nel vialetto d'ingresso. La cucina è dotata di una griglia di ventilazione.

### **3.3.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Presso il Catasto Energetico risulta depositato l'attestato di prestazione energetica (APE), da cui l'appartamento risulta essere in classe C.

### **3.3.5. STATO DI POSSESSO**

Al esito sopralluogo peritale era presente il sig. [REDACTED], che veniva riconosciuto, dalla Custode Giudiziaria SIVAG, tramite permesso di soggiorno. Questi riferiva di essere un inquilino ed indicava come coinquilini i signori [REDACTED], che non erano presenti. Il suddetto occupante non esibiva alcun contratto di locazione, dava accesso alla proprietà, collaborando, per quanto in sua conoscenza, alle operazioni peritali.

Dalla documentazione anagrafica acquisita presso il Comune di Marcallo con Casone risulta che il debitore non è più ivi residente, ma il 16/08/2012 è emigrato nel Comune di Trecate (NO) con pratica n°94.

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Milano risulta, con riferimento al debitore esecutato, che:

è emigrato l'ultima volta a Marcallo con Casone il 12/03/2004;

ha contratto matrimonio il 19/12/1997 in Milano, in regime di separazione dei beni, con persona di cittadinanza Italiana;

con provvedimento del Tribunale di Milano in data 21/09/2001 è stata omologata la separazione consensuale, Milano 08/11/2001.

A seguito di verifica svolta in anagrafe tributaria dall'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio territoriale di Magenta comunicava che non risultano registrati contratti di locazione o comodato d'uso di immobili in cui il debitore esecutato figuri come dante causa.

## **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 contro del 14/02/2002 - Registro Particolare 481 Registro Generale 2590 Pubblico ufficiale MASSIMO CESAREO Repertorio 2833 del 07/02/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo di Euro 154.937,00, a garanzia del capitale di Euro 77.468,00. A favore di INTESABCI SPA con sede in Milano, e a carico del debitore.

#### **4.1.2. PIGNORAMENTI:**

Trascrizione contro del 07/10/2014 - Registro Particolare 9011 Registro Generale 12702 PIGNORAMENTO del 21/09/2014 n° 17699 notificato

dall'Ufficiale giudiziario, a favore di INTESA SAN PAOLO SPA, sede Torino, contro il debitore.

#### **4.1.3. ALTRE TRASCRIZIONI:**

NESSUNA

#### **4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO**

A seguito di verifica svolta in anagrafe tributaria dall'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio territoriale di Magenta comunicava che non risultano registrati contratti di locazione o comodato d'uso di immobili in cui il debitore esecutato figuri come dante causa.

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

##### **4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

L'evidenza costruttiva del fabbricato consente di datare la costruzione ad epoca antecedente l'entrata in vigore della Legge Urbanistica, così come dichiarato anche nell'atto di provenienza.

Pertanto, trattandosi di una preesistenza, che nel PGT Comunale è classificata all'interno del Nucleo di antica formazione, l'edificio non è soggetto alla valutazione di conformità urbanistica ed edilizia, poiché fu edificato legittimamente in assenza di un titolo edilizio.

Nella visura storica catastale è indicato che l'unità è stata oggetto di una variazione, riportata in catasto in data 11/09/1997, con frazionamento e fusione e diversa distribuzione degli spazi interni. Per quanto rilevato si è provveduto a verificare, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Marcallo con Casone, l'esistenza di eventuali pratiche edilizie inerenti la variazione riscontrata in catasto.

All'esito della verifica svolta, si rinvenivano alcune pratiche edilizie, corrispondenti ad alcuni dei nominativi riportati nella visura storica, ed inerenti alcune porzioni del complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato. Tuttavia nessuna delle pratiche rinvenute era inerente l'unità immobiliare oggetto di stima.

Con dichiarazione del 25/08/2015, il responsabile dell'area tecnica del Comune attestava che nessun'altra pratica era stata rinvenuta.

Dai rilievi svolti risulta che la porzione dell'appartamento che ospita i servizi presenta l'altezza dei soffitti pari a 2,29m, di gran lunga inferiore rispetto allo standard normativo minimo di 2,70m. Tale circostanza contrasta con le vigenti norme igieniche.

Tuttavia, per quanto è stato possibile rilevare a vista *in loco*, valutata la morfologia delle coperture ed i livelli dei solai di calpestio dei locali, l'attuale configurazione risulta compatibile con una condizione originaria dell'edificato. In tal caso la porzione dell'appartamento con i soffitti ad altezza 2,29m sarebbe in deroga, rispetto alle norme igieniche vigenti.

Per quanto esposto, non essendo possibile accertare se la distribuzione interna attuale dell'unità immobiliare, sia o meno, corrispondente a quella preesistente all'entrata in vigore della normativa urbanistica ed edilizia, non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

Data l'evidenza di uno stato manutentivo dell'unità immobiliare, certamente non compatibile con una condizione originaria, vista anche l'indicazione dell'avvenuto frazionamento e fusione riportato nella visura

catastale storica, si ritiene opportuno predisporre almeno una pratica di CILA in sanatoria, versando la sanzione pecuniaria di €.1000,00.

#### **4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE**

La scheda catastale corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto rilevato. Pertanto è possibile esprimere un giudizio positivo di conformità catastale.

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

Sebbene nell'atto di provenienza venga indicato che, al momento del trasferimento della proprietà, la parte venditrice fosse in regola con le spese condominiali, non è stato possibile avere conferma dell'esistenza di un condominio, né dagli occupanti dell'immobile, né dalle evidenze in loco. L'assenza di un'organizzazione condominiale appare confermata anche dal fatto che le facciate esterne dei corpi di fabbrica mostrano segni di interventi di ripristino eseguiti in corrispondenza delle singole proprietà, in diversi momenti. Infatti, complessivamente, lo stato manutentivo delle facciate risulta frammentato, ricalcando i possibili confini delle diverse proprietà.

#### **6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

##### **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'Agazia del Territorio - 2° semestre 2014.

##### **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 trilocale, localizzato in un'area residenziale centrale, caratterizzata da compravendite frequenti. E' possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento. Il rispettivo 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 di un 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. Le murature di separazione con altre proprietà e con le parti comuni saranno considerate fino allo spessore massimo di 50 cm. 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, considerate fino allo spessore massimo di 50cm.

I coefficienti di raccordo individuati per l'immobile residenziale sono:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superfici dei balconi al livello = 0,50;

Superfici di depositi e ripostigli al livello = 0,50;

Superfici dei terrazzi non al livello = 0,33;

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

Nel caso specifico, essendo presenti alcuni vani, funzionali all'unità residenziale, ma con altezza utile inferiore rispetto allo standard normativo vigente, si considera il seguente coefficiente di raccordo:

Superficie residenziale lorda di altezza utile inferiore allo standard = 0,70.

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

L'immobile oggetto di stima, costituito da un trilocale residenziale privo di pertinenze, sito al piano primo, privo di ascensore, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 74,00 mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, è 1.400,00 €/mq. Nel giudizio di stima, tuttavia, dovrà essere valutato anche lo stato di fatto in cui l'immobile reale versa. Pertanto l'appartamento sito in **Marcallo con Casone (MI), in Via Giuseppe Milani n°2, Piano 1°**, privo di pertinenze, identificato in catasto fabbricati, nel Comune di Marcallo con Casone (MI) al **Foglio 6 Particella 225 Subalterno 702**, viene stimato a corpo in **€ 103.600,00**.

##### **6.5.1. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 15.540,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche e diritti per regolarizzazione urbanistico edilizia : **€ 3.000,00**

Deprezzamento per occupazione dell'immobile, a forfait: **€ 10.000,00**

### **7.0.0. 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, **€ 85.000,00**.

### **7.1.0. PREZZI 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, in cifra tonda, **€ 75.000,00**.

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata al debitore ed ai creditori, procedente ed intervenuti.

Milano, lì 25.08.2015

l'esperto  
arch. Luca Bocchini

