

---

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

**Esecuzione Forzata**  
**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.**  
**contro**  
**Sig.ri [REDACTED]**

**R.G.E. 1627/2013**

**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° 1627/2013**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento al piano terzo, privo di locale cantina, sito in Pessano con Bornago (MI) alla  
Via Montenero n.5 - Piena proprietà per l'intero**

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

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Pessano con Bornago (MI)**, NCEU, Foglio 5,  
Part. 130, Sub. 20, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita €. 227,24, Indirizzo:  
VIALE PIAVE n. 21 piano: 3-S1.

**Indirizzo dell'immobile:**

Via Montenero n.5, Pessano con Bornago (MI).

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

Corridoio comune, vano scala e pianerottolo comune, cortile comune e via Montenero

**La cantina risulta non individuabile e pertanto non è oggetto di stima**

*Coerenze della cantina al piano seminterrato, come da titolo di provenienza:*

*Terrapieno, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi.*

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

**Valore di stima libero €. 65.000,00**

**Valore di stima occupato €. 49.000,00**

**Canone di locazione mensile, oltre spese condominiali, €. 400,00**

**Allegati:**

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

**Indice degli argomenti:**

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	4
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AI PROPRIETARI	4
3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO	5
3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE	6
3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA	6
3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE	8
3.3.1. CONDIZIONI DI PERICOLO DERIVANTI DALLE PARTI COMUNI	8
3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI	8
3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	9
3.6.0. STATO DI ROSSO	9
4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLE SPESE DELLA PROCEDURA	9
4.1.1. ISCRIZIONI	9
4.1.2. PIGNORAMENTI	10
4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO	10
4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	10
4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	10
4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE	11
5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	12
6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	12
6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI	12
6.2.0. CRITERIO DI STIMA	12
6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO	12
6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI	13
6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO	13
6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO	13
6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO	14
6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO	14
6.5.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	14

### 1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ad istanza del creditore procedente, con atto Rep. n.6214 del 03/04/2013 veniva pignorato il bene intestato ai debitori consistente in un appartamento al piano terzo, con annesso vano di cantina al piano seminterrato, sito in Pessano con Bornago (MI) alla Via Montenero n.5 (in Catasto: Viale Piave n.21), che sviluppa circa 57 mq di superficie lorda commerciale equivalente.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

##### Intestazione del bene

- [REDACTED] ALBANIA, [REDACTED], [REDACTED] 2000, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] Proprietà per 1/2.

##### Identificazione catastale dell'appartamento

Comune di Pessano con Bornago (MI) (Cod.: G502), Provincia di Milano, NCEU, Foglio 5, Part. 130, Sub. 20, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita €. 227,24, Indirizzo: VIALE PIAVE n. 21 piano: 3-S1.

##### Coerenze dell'appartamento al piano terzo, come da titolo di provenienza:

Corridoio comune, vano scala e pianerottolo comune, cortile comune e via Montenero

##### Coerenze della cantina al piano seminterrato, come da titolo di provenienza:

Terrapieno, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi.

##### Estremi atto di pignoramento

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

Verbale di pignoramento Immobiliare Repertorio n°6214 del 03/04/2013, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO - MILANO, trascritto a Milano 2 in data 12/06/2013 - Registro Particolare 37345 Registro Generale 54280.

### 2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AI PROPRIETARI

#### Atto di provenienza ai debitori

Il bene pignorato è pervenuto ai debitori, in piena proprietà complessivamente per l'intero, dal Sig. [REDACTED], nato [REDACTED] il 03/01/1974, C.F. [REDACTED], mediante atto di compravendita autenticato dal Notaio Nicola Grimaldi di Milano in data 11/07/2005 rep. n.15353/11587, regolarmente registrato, trascritto a Milano 2 il 22/07/2005 - Registro Particolare 58059 Registro Generale 112844.

Dalla lettura del predetto atto si evince che il sig. [REDACTED] si dichiarava in regime patrimoniale di comunione dei beni e che lo stesso sottoscriveva l'atto in proprio e nella qualità di procuratore speciale del coniuge, sig.ra [REDACTED]

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

Al sig. [REDACTED], come innanzi meglio generalizzato, la piena proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuta dal Sig. [REDACTED] nato a Milano il [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro De Cicco di Poglieto (MI) in data 08/05/2002, rep. n.7383/2997, registrato a Gorgonzola il 24/05/2002 al n.836, serie 1V, e trascritto a Milano 2 il giorno 13/05/2002 al nn. 57944/34321.

Al sig. [REDACTED], come innanzi meglio generalizzato, la piena proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuta dai sig.ri [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 01/10/1970, C.F. [REDACTED] (per la quota di 18/20), [REDACTED] nato a Gallio (RC) il 04/01/1950, C.F. [REDACTED] (per la quota di 1/40); ROMEO [REDACTED] nata a Reggio Calabria il 13/08/1953, C.F. [REDACTED] (coniuge in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] - per la quota di 1/40); CIANELLA [REDACTED] nata a Reggio Calabria il 14/11/1972, C.F. [REDACTED] (per la quota di 1/20), con atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Cimmino di Desio (MI) in data 15/06/2001 rep. n.34311, regolarmente registrato, trascritto a Milano 2 il giorno 21/06/2001 al nn. 65714/42384.

La proprietà dell'immobile era pervenuta ai predetti sig.ri [REDACTED] (in quota di 18/20), [REDACTED] (in quota di 1/20, acquistata in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] CIANELLA [REDACTED] (in quota di 1/20), mediante atto di compravendita autenticato dal Notaio Vincenzo D'Oro di Milano in data 26/04/1994 rep. n.83030/6411, regolarmente registrato, trascritto a Milano 2 il giorno 16/05/1994 al nn. 42758/26120, dalle sig.re [REDACTED] nata a Trezzano Rosa (MI) il 25/06/1939, C.F. BRZGFR39H65L408L, e [REDACTED] nata a [REDACTED] (MI) il [REDACTED] proprietarie per titoli anteriori al ventennio.

### 3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

#### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Pessano con Bornago, in una zona centrale, dalle caratteristiche residenziali. La zona si caratterizza con prevalenza di edifici di due o tre piani fuori terra, di media qualità architettonica, con un bel viale alberato. Il fabbricato è sito tra il complesso parrocchiale dei SS. Vitale e Valeria ed il bel complesso storico della piazza Castello.

In virtù del carattere residenziale a bassa densità abitativa, la zona presenta scarso traffico e non è difficile trovare parcheggio.

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

La posizione centrale rende l'immobile ben dotato di tutti i servizi. Nel raggio di quindici minuti di passeggiare sono disponibili numerose attrezzature per le necessità quotidiane dei residenti, negozi di vari tipi, uffici pubblici, verde privato e pubblico.

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

Nel raggio di 150 metri dall'immobile sono presenti le fermate delle seguenti linee di superficie: Bus n° Z305 Cernusco s.N. (Villa Fiorita M2) – Cologno Nord M2; Bus n°Z315 Gorgonzola M2 – Vimercate.

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

Il complesso condominiale in cui è l'immobile oggetto di vendita si compone di un edificio residenziale prospiciente il viale alberato, viale Piave, ed un cortile retrostante, con distinti accessi, pedonale e carraio, dalla via Montenero al civico n°5.

L'edificio residenziale è attestato sul fronte strada del bel viale Piave, con attività commerciali al piano terra. L'accesso alle unità residenziali avviene attraversando il cortile di pertinenza, disposto longitudinalmente sul retro rispetto al viale. L'edificio presenta tre piani fuori terra, oltre il sottotetto, con struttura probabilmente in cemento armato, o mista, e copertura a falde con manto di tegole. L'epoca di costruzione, in base ai connotati stilistici e tecnologici, è collocabile nei primi anni '60. Si tratta di un'edilizia di tipo economico. L'edificio è privo di ascensore, di riscaldamento centralizzato e di servizio di portineria. Gli spazi comuni sono privi di qualità architettonica e presentano dimensioni ridotte all'essenziale. Le facciate esterne sono fresche ed in buono stato di conservazione, le tinteggiature del corpo scala, seppure siano di aspetto piuttosto recente, presentano già segni di degrado da abrasione e graffi. Il piano cantinato è allo stato rustico, privo delle finiture superficiali, con pavimentazione in battuto di cemento. Complessivamente gli spazi comuni esterni si presentano bene, quelli interni si presentano meno bene e mostrano il carattere economico della costruzione.

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

L'unità immobiliare è un bilocale sito al piano terzo, con un soggiorno, una cucina abitabile, un solo bagno finestrato ed una camera da letto con balcone. L'unità immobiliare è dotata anche di una cantina di pertinenza che, però, sulla scorta della documentazione catastale e dell'atto di provenienza, non è risultata individuabile in loco.

Si evidenzia, infatti, che, in sede di sopralluogo peritale, le cantine risultavano prive di nominativi corrispondenti ai debitori esegutati e finanche di numerazione degli interni. Pertanto, in contumacia dei proprietari, non è stato possibile rinvenire la cantina. Per quanto esposto, ai fini del presente giudizio di stima, la cantina non sarà valutata.

Allo smonto della scala comune al terzo piano, percorrendo fino in fondo il corridoio di sinistra, si individua la porta dell'unità immobiliare in oggetto, sul lato sinistro. Dal portoncino d'ingresso si accede all'ambiente giorno. Questo è conformato con un'appendice che funge da piccolo ingresso, su cui si aprono le porte della camera da letto e del bagno. Il piccolo ingresso introduce, mediante un vano rifinito ad arco e privo di porta, al soggiorno vero e proprio. Quest'ultimo è dotato di una finestra con affaccio sul cortile retrostante e presenta la porta che dà accesso alla cucina abitabile. Anche la cucina è dotata di una finestra, prospiciente verso la via Montenero, con affaccio sul complesso parrocchiale dei Santi Vitale e Valeria.

Il bagno ha sagoma regolare, è dotato di una finestra prospiciente il cortile sul retro e presenta lavabo, bidet, vaso igienico, una vasca di dimensioni minime, con sedile sagomato, e la predisposizione impiantistica per la lavatrice. In fine la camera da letto è idonea per la permanenza di due persone ed è dotata di un balcone, anche questo prospiciente il cortile sul retro.

L'appartamento è biesposto, presenta riscontro d'aria da pareti contigue, ed ha esposizione verso Nord e verso Ovest. In ragione dell'elevazione del piano e del contesto urbano, le vedute risultano discretamente gradevoli.

#### CARATTERISTICHE METRICHE

L'appartamento presenta l'altezza utile di circa 2,96 metri in tutti gli ambienti. Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	56,12	1	56,12	Nord; Ovest	Buone
Balconi	2,50	0,5	1,25		
Cantina	-	0,25			
<b>Totale superficie commerciale equivalente</b>			<b>57 mq</b>		

#### 3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento presenta finiture e soluzioni tecniche che denotano un intervento di ristrutturazione recente. L'ingresso è dotato di una porta blindata. I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco, dotati di vetro camera. Le persiane avvolgibili sono in materiale plastico, di cattiva qualità, e necessitano di sostituzione dei cintini e delle molle. Le porte sono di buona qualità, del tipo a battente, con finitura ad effetto legno di ciliegio, con specchiatura vetrata, così detta all'inglese, con ferramenta ad

effetto ottone lucido. La porta del bagno presenta ampiezza notevolmente inferiore rispetto allo standard normativo.

L'appartamento presenta pavimentazione di due tipi. Nel soggiorno e nella camera da letto è presente un bel parquet di legno, con tavole di medio formato, dai toni tendenti al rosso scuro, con posa continua in tutti gli ambienti e finitura con vernice lucida. Il parquet è in uno stato di conservazione medio.

Nel bagno e nella cucina le pavimentazioni sono realizzate con tozzetti di marmo chiaro quadrati, di piccolo formato, disposti con fughe in diagonale, in stato di conservazione ordinario. Su tutte le pareti del bagno è presente, fino all'altezza di circa 2 metri, un rivestimento di piastrelle di tipo ceramica, di colore chiaro tendente al bianco. Nella cucina è presente un rivestimento, fino all'altezza di circa metri 1,60, realizzato con piastrelle tipo ceramica in tinta neutra chiara, sui toni del color crema, con qualche inserto con decorazione floreale. Le tinteggiature sono piuttosto malandate, anche in funzione di alcuni ponti termici che determinano fenomeni di condensa con sgradevoli effetti cromatici visibili in maniera diffusa nei locali dell'appartamento.

L'impianto termico è autonomo, con termosifoni. In conclusione l'appartamento si presenta in maniera non ottimale e pertanto, ai fini del presente giudizio di stima verrà considerato come da ristrutturare, seppure non in maniera radicale.

### **3.3.1. CONDIZIONI DI PERICOLO DERIVANTI DALLE PARTI COMUNI**

Durante il sopralluogo peritale è stato possibile constatare che, al di sopra della copertura del torrino scala, accessibile dal balcone dell'immobile pignorato e dal balcone di altra proprietà, seppure sovrelevata di circa metri 1,50 rispetto al pavimento dei balconi suddetti, era accumulata una piccola quantità di materiale di natura edile. Considerato che la copertura del torrino suddetto non presenta alcuna sponda di protezione verso il vuoto, seppure il poco materiale ivi presente è stato stoccato in maniera stabile, a parere dello scrivente, la condizione suddetta comporta il rischio di caduta di materiale dall'alto in caso di particolari condizioni atmosferiche, a discapito dell'incolumità delle proprietà sottostanti e degli utenti degli spazi comuni del cortile. Appare opportuno far rimuovere il materiale ivi accumulato. Si precisa che il materiale è accumulato su spazi comuni e non all'interno della proprietà pignorata.

### **3.4.0. 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.



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

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

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

Il sopralluogo peritale è stato svolto in contumacia dei debitori, con la collaborazione del Custode Giudiziario nominato, avv. Giovanni Piazza, e con le forze dell'ordine del comando della Polizia Locale di Pessano con Bornago. In sede di sopralluogo l'appartamento risultava libero, seppur non sembrava disabitato, essendo in erogazione la corrente elettrica.

### **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 13/05/2002 al nn. 57945/12807, IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo dell'importo di €.143.3316,80 di cui capitale €.95.544,53, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2;

a favore di ~~BARCO, C.B.S.p.A.~~ con sede in Milano, C.F. ~~09264450123~~ domicilio ipotecario eletto in Milano alla Via Fara n.39;

contro: ~~GIULIA~~ nato a NARDO' il 02/10/1971, C.F. ~~01121280123~~

Trattasi di mutuo concesso in forza di atto a rogito Notaio Alessandro De Cicco di Pioltello (MI) in data 08/05/2002 rep. n.7384, regolarmente registrato.

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

##### **Osservazioni:**

Nell'atto di provenienza del bene ai debitori eseguiti, la parte venditrice dichiarava che il debito residuo garantito dalla suddetta ipoteca veniva estinto alla data di sottoscrizione dell'atto (11/07/2005) e che l'ipoteca cauzionale sarebbe stata assentita di cancellazione nel più breve tempo possibile a cura e spese della parte venditrice.

Iscrizione contro del 22/07/2005 - Registro Particolare 29382 Registro Generale 112845, IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo dell'importo di €. 290.000,00 di cui capitale €.145.000,00, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2;

a favore di: BANCA DI ROMA S.p.A, con sede in Roma, C.F. 06978161005, domicilio ipotecario eletto in Roma al Viale Umberto Tupini n.180;

contro: [REDACTED]

Trattasi di mutuo concesso in forza di atto a rogito Notaio Nicola Grimaldi di Milano in data 11/07/2005 rep. n.15354/11588.

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

Iscrizione contro del 01/10/2009 - Registro Particolare 25573 Registro Generale 129353, IPOTECA LEGALE a norma art.77 DPR 29/09/1973 n.602, Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 13150/68 del 23/09/2009, per l'importo di €. 48.481,40, di cui capitale €.24.240,70

a favore di: EQUITALIA ESATRI S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09816500152, domicilio ipotecario eletto in Milano al Viale dell'Innovazione n.1/B;

contro: TATIANA [REDACTED] in Al [REDACTED], C.F. [REDACTED], debitore esecutato.

**Gravante sulla quota di 1/2 della proprietà dell'immobile de quo.**

#### **4.1.2. PIGNORAMENTI**

Trascrizione contro del 12/06/2013 - Registro Particolare 37345 Registro Generale 54280, Milano 2; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario - Milano  
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Rep. 6214 del 03/04/2013;

a favore di: Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede in Verona, C.F. 00390840239;

contro: TATIANA [REDACTED]

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

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

L'Ufficio Territoriale di Gorgonzola dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, riferiva che, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, non è risultato alcun contratto di cessione immobili in cui i debitori esecutati figurano come danti causa.

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

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

Dalla lettura dell'atto di provenienza del bene ai debitori esecutati, si evince che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato, fu iniziata prima del

01/09/1967. Al riguardo si riscontra che la scheda catastale risulta depositata nel 1960, confermando la datazione dell'edificio.

Tuttavia, all'evidenza del sopralluogo, si rileva che l'appartamento non è nello stato originario, ma è stato oggetto di un radicale intervento di manutenzione straordinaria successivo all'epoca di costruzione. In base alla tipologia dei materiali ed alle tecniche impiegate la ristrutturazione potrebbe essere stata eseguita circa dieci fa.

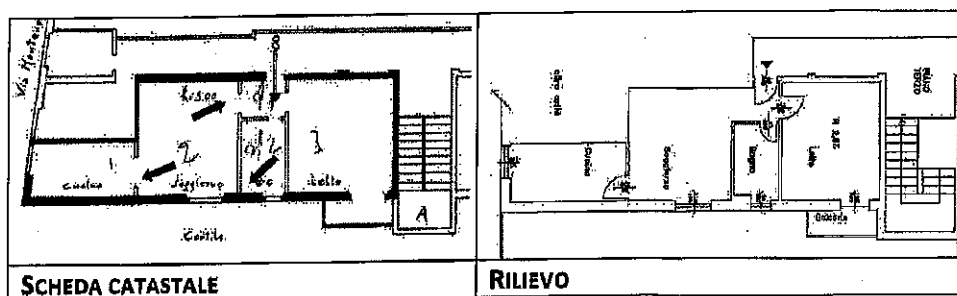
Rilevando che l'unità immobiliare non è nello stato originario e che è stata completamente ristrutturata successivamente, rilevando altresì che l'ampiezza della porta del bagno, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989, è inferiore allo standard normativo, si conclude che l'immobile non è conforme e dovrà essere adeguato.

Per quanto rilevato, appare opportuno regolarizzare la condizione attuale dell'immobile mediante una 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.

Successivamente, nell'ambito dei più vasti lavori di ristrutturazione opportuni, sarà necessario adeguare anche l'ampiezza della porta del bagno allo standard minimo stabilito dalla normativa citata.

#### 4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto. Dal confronto dello stato di fatto con la scheda catastale si rilevano alcune difformità di lieve entità inerenti le porte della cucina e del soggiorno ed errata rappresentazione di una risega nel bagno. Nella grafica che segue vengono evidenziate le difformità salienti della scheda catastale rispetto allo stato di fatto rilevato.



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

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

- non sono state deliberate spese straordinarie;
- il saldo consuntivo 13/14 è pari a € 6.483,74;
- il saldo consuntivo 14/15 è pari a € 783,10;

- il saldo consuntivo 15/16 è pari a € 482,21;
- esiste un debito della proprietà nei confronti del Condominio.

#### **5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLTE**

L'amministratore del Condominio comunicava che alla data 28/02/2016 esisteva un debito nei confronti del Condominio pari a € 7.749,05.

#### **6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

##### **6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI**

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015.

##### **6.2.0. CRITERIO DI STIMA**

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima è un immobile residenziale localizzato in un'area residenziale 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. Il prezzo unitario, selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di conservazione, sarà applicato all'immobile da stimare, misurato in base al parametro significativo adottato. Il risultato del procedimento estimativo sarà la formulazione del prezzo, a corpo e non a misura, del bene oggetto di vendita.

##### **6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO**

Dalla consuetudine corrente presso gli operatori commerciali si conviene che il parametro significativo largamente condiviso per la valutazione degli immobili urbani è il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Pertanto, alle superfici lorde rilevate, distinte per finalità e per modalità d'uso, e dunque per valore commerciale, si applicheranno gli opportuni coefficienti di raccordo. In tal modo saranno omogeneizzate tutte le grandezze al fine di poter esprimere la superficie dell'immobile in funzione del parametro significativo, ovvero il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Per quanto riguarda le modalità di misurazione delle superfici lorde ci si attiene ai criteri indicati nel DPR 23/03/1998 n°138, ovvero le murature esterne ed interne sono

completamente incluse, quelle di separazione con le parti comuni e con le altre unità immobiliari, sono considerate fino alla linea d'asse. Tutte le murature perimetrali e di divisione con altre proprietà e con le parti comuni sono valutate fino allo spessore di 50cm. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.

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

La superficie lorda degli immobili comprende le superfici calpestabili e le murature secondo le seguenti indicazioni:

100% delle murature perimetrali ed interne;

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

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

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superfici dei balconi al livello = 0,50;

Superfici dei terrazzi non al livello = 0,33;

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

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

L'immobile oggetto di stima, costituito da un bilocale residenziale sito al piano terzo, dotato di un balcone, con un solo bagno, una cucina abitabile, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 57,00 mq. Si evidenzia che, dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale risulta anche una cantina di pertinenza. Quest'ultima però non è risultata individuabile e pertanto, ai fini del presente giudizio di stima, non è stata presa in considerazione. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di edilizia civile, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto dell'elevazione del piano, dell'assenza dell'ascensore e della qualità del fabbricato condominiale, è circa 1.400,00 €/mq. Pertanto l'appartamento al piano terzo sito in **Pessano con Bornago (MI) alla Via Montenero n°5, privo della cantina di pertinenza**, identificato in catasto fabbricati nel Comune di Pessano con Bornago al **Foglio 5, Part. 130, Sub. 20**, viene stimato a corpo in **€.79.800,00**.

#### **6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO**

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

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Si stima il 5%	€ 3.990,00
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse, spese tecniche ed accessorie.	€ 3.000,00
Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutentivo dell'immobile. Si stima per lavori di ripresa delle tinteggiature, ripristino delle finiture, ed adeguamento delle porte del bagno e dei due ripostigli.	€ 6.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%	€ 15.960,00
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	€ 1.600,00

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

Per il **lotto unico**, considerato come libero da persone e cose, al netto delle decurtazioni indicate, nello stato di fatto in cui si trova, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 65.000,00**.

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

Per il **lotto unico**, considerato come occupato, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni indicate, valutato il deprezzamento come sopra, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 49.000,00**.

#### 6.5.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Dalle indagini di mercato svolte, per il **lotto unico**, nello stato di fatto in cui si trova, risulta congruo un canone di locazione mensile, oltre le spese condominiali, pari a circa **€ 400,00**.

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

Milano, lì 29.04.2016

L'esperto  
arch. Luca Bocchini