

---

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

**Esecuzione Forzata**

**Condominio Centrale Termica C4**  
**Quartiere Gallaratese - Milano**  
**contro**

---

**R.G.E. 1877/2016**

**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° 1877/2016**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento ad uso abitazione al piano terzo, con annesso vano di cantina al piano cantinato, sito in Milano alla Via Ugo Betti n.121 - Piena proprietà per l'intero**

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

Ufficio del Territorio di Milano, Comune di Milano, NCEU, Foglio 173, Part. 29, Sub. 15, Zona censuaria 3, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq.87, Rendita €. 624,91, Indirizzo: VIA UGO BETTI n. 121 piano: 3-S1 Interno: 7 scala: B.

**Indirizzo dell'immobile:**

Via Ugo Betti n. 121, MILANO.

**Coerenze dell'appartamento al piano terzo, come da titolo di provenienza (ivi indicato con il n.71):**

Appartamento n.72, pianerottolo e vano ascensore comuni; appartamento n.70; prospetto su area comune da due lati.

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

Cantina n.70; cantina n.66; cantina n.72 e corridoio d'accesso.

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

**Valore di stima libero €. 159.000,00**

**Valore di stima occupato €. 120.000,00**

**Canone di locazione annuale, oltre le spese condominiali, €. 6.000,00**



## Allegati:

- A) Rilievo fotografico, planimetrie
- B) Documentazione catastale
- C) Elenco formalità
- D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- E) Atto di provenienza
- F) Comunicazioni del Condomini
- G) Regolamenti del Condomini
- H) Documenti prodotti dalla debitrice
- I) 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	7
3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE	7
3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI	8
3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	9
3.6.0. STATO DI POSSESSO	9
4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	9
4.1.1. ISCRIZIONI	9
4.1.2. PIGNORAMENTI	12
4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO	12
4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	12
4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	12
4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE	13
5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	15
6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	15
6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI	15
6.2.0. CRITERIO DI STIMA	15
6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO	16
6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI	16
6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO	16
6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO	17
6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO	17
6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO	17
6.5.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	17



### 1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ad istanza del creditore procedente, con atto rep. n. 35625 del 01/08/2016 veniva pignorato il bene intestato ai debitori, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni tra loro, consistente in un appartamento al piano terzo con annesso vano di cantina al piano cantinato, sito in Milano alla Via Ugo Betti n.121, che sviluppa circa 88 mq di superficie lorda commerciale equivalente.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

##### Intestazione del bene

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

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

##### Identificazione catastale dell'appartamento

Ufficio del Territorio di Milano, Comune di Milano, NCEU, Foglio 173, Part. 29, Sub. 15, Zona censuaria 3, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq.87, Rendita €. 624,91, Indirizzo: VIA UGO BETTI n. 121 piano: 3-S1 interno: 7 scala: B.

##### Indirizzo dell'immobile:

Via Ugo Betti n. 121, MILANO.

**Coerenze dell'appartamento al piano terzo, come da titolo di provenienza (ivi indicato con il n.71):**

Appartamento n.72, pianerottolo e vano ascensore comuni; appartamento n.70; prospetto su area comune da due lati.

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

Cantina n.70; cantina n.66; cantina n.72 e corridoio d'accesso.

##### Estremi atto di pignoramento

Secondo la trascrizione riportata presso la Conservatoria dei RR.II., S.P.I. Milano 1:

Verbale di pignoramento immobili Repertorio n° 35625 del 01/08/2016, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, trascritto a Milano 1 in data 08/09/2016 - Registro Particolare 39571 Registro Generale 58558.

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

#### Atto di provenienza ai debitori

Il bene pignorato è pervenuto ai debitori, [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, mediante atto a rogito



dott. Sciarrone Eleonora notaio in Rho, in data 14/05/2001 n. 6603/2851 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 30/05/2001 - Registro Particolare 21522 Registro Generale 31504, [REDACTED]

[REDACTED] intervenuto alla stipula ai fini della comunione legale e a tal uopo dando espresso consenso alla vendita.

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

Al ventennio l'unità immobiliare in argomento era di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] come innanzi meglio generalizzati, ai quali era pervenuta [REDACTED] [REDACTED] con atto a rogito dott. Alberto Roncoroni notaio in Milano, [REDACTED] n.96996 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 29/05/1993 al nn. 19055/12895.

**Osservazioni:** nel succitato atto a rogito dott. Sciarrone Eleonora notaio in Rho, in data 14/05/2001 n. 6603/2851 di repertorio, si premette, con riferimento all'atto di cui innanzi a rogito dott. Alberto Roncoroni notaio in Milano del 29/04/1993 n.96996 di repertorio, che *"per un errore materiale nella stesura di detto atto la [REDACTED] ha dichiarato di acquistare in regime di separazione dei beni [REDACTED] mentre invece i medesimi dichiarano che il loro regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni"*; cosicché, come già riferito al paragrafo che precede, il medesimo [REDACTED] interveniva nel successivo atto di vendita atto a rogito dott. Alberto Roncoroni notaio in Milano del 29/04/1993, n.96996 di repertorio, al fini della comunione legale e a tal uopo dando espresso consenso alla vendita.

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

#### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona periferica Gallaratese, Lampugnano, Bonola. L'edificio condominiale è all'interno del Quartiere Gallaratese G1 Sud, che fu edificato negli anni '60 con una buona dotazione di standard urbanistici. Il quartiere si caratterizza come una zona prevalentemente residenziale, originariamente realizzata con iniziativa di edilizia economica e popolare, con una buona dotazione di servizi e di collegamenti. La microzona in cui insiste il bene pignorato è costituita da edifici a torre isolati, con circostante area con aiuole ed alberi.



In virtù del carattere residenziale, e della posizione marginale rispetto al centro della città, la zona presenta scarso traffico e non è difficile trovare parcheggio.

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

Nel raggio di dieci minuti di passeggio sono disponibili numerose attrezzature per le necessità quotidiane dei residenti, negozi di vari tipi, il centro commerciale Bonola, uffici pubblici, verde privato e pubblico.

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

La stazione della metropolitana più vicina è quella di Bonola della M1 e dista circa 200 metri.

Nel raggio di 300 metri dall'immobile sono presenti le fermate delle seguenti linee di superficie: Bus N°69 (Molino Dorino M1 – Gallaratese – P.zza Firenze); Bus N°40 (Bonola M1 - Niguarda - Parco Nord); Bus N°64 (Bonola M1 – Lorenteggio); Bus N°68 (Bonola M1 - Via Bergognone); Bus NM1 Notturna (Molino Dorino M1 - Sesto 1° Maggio FS M1/Bisceglie M1 – Cairoli M1); Bus 528 (Cadorna M1 – Rho).

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

Il complesso condominiale in cui è l'immobile oggetto di valutazione è il Quartiere Gallaratese G1 Sud, particolarmente esteso, e composto da numerosi edifici residenziali, riconducibili sostanzialmente a due tipologie edilizie: stecche di case in linea ed edifici a torre. I corpi di fabbrica sono disposti tra spazi verdi, viali carrai ed ampie aree di parcheggio. Il bene staggito è sito nella torre distinta con il numero civico 121 della via Ugo Betti. L'edificio si compone di 14 piani fuori terra, oltre piano cantinato, con struttura in cemento armato, probabilmente composta da elementi prefabbricati. L'epoca di costruzione, in base ai connotati stilistici e tecnologici, è collocabile negli '60 del '900. Gli spazi comuni della torre sono ben rifiniti. L'androne d'ingresso presenta un rivestimento con effetto marmo bianco venato, su tutte le pareti ed a tutta altezza. Una porta di vetro a due ante, inoltre, separa l'ingresso dalla zona in cui sono gli ascensori e le scale. Sono presenti n°2 ascensori principali, rispettivamente dedicati ai piani pari e dispari, ed un ascensore di servizio. Anche il pianerottolo di smonto al piano è ben rifinito, con cornici in legno e vernici decorative sulle pareti. Il riscaldamento è centralizzato, con piastra radiante dal pavimento. Lo stato di conservazione delle facciate è ottimale, essendo stati da poco terminati lavori radicali di rifacimento con dotazione anche del cappotto termico. Complessivamente gli spazi comuni si presentano bene.



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

L'unità immobiliare è un trilocale sito al piano terzo, con una cucina abitabile, un bagno, una lavanderia ed un ripostiglio, un soggiorno con balcone, una camera singola ed una doppia, oltre una cantina di pertinenza al piano seminterrato. Dal portoncino d'ingresso si accede ad un disimpegno che, fungendo da ingresso, introduce, mediante un vano di passaggio rifinito ad arco e privo di porta, alla zona giorno. Questa è dotata di un terrazzino e di una finestra. La zona giorno è ampia ed è connessa con il resto della casa mediante vani di passaggio privi di porte. All'interno della zona giorno vi è anche una cucina passante, sovrelevata di un gradino. Dall'ingresso si accede, mediante un vano privo di porta, anche al disimpegno della zona notte. Nel disimpegno della zona notte si aprono, oltre al vano di comunicazione con l'ingresso, anche il vano di comunicazione con la cucina passante (anch'esso privo di porta), le 2 porte scorrevoli, della lavanderia e del ripostiglio cieco, e le porte battenti delle due camere da letto e del bagno.

Il bagno presenta conformazione stretta e lunga, è finestrato, ed è dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet. La lavanderia, invece, è cieca ed è dotata di un lavabo e della predisposizione impiantistica per la lavatrice.

Le due camere da letto, una singola ed una doppia, sono entrambe finestate. La cantina presenta accesso comodo ed è servita dall'ascensore, essendo localizzata dal livello in cui è l'androne d'ingresso. L'appartamento è biesposto, presenta riscontro d'aria da pareti contigue, ed ha esposizione verso Nord - Ovest e verso Sud - Ovest. Le vedute risultano di tipo ordinario.

**CARATTERISTICHE METRICHE**

L'appartamento presenta l'altezza utile di circa 2,80 metri in tutti gli ambienti, ad eccezione della cucina passante e della lavanderia, in cui, a causa del rialzo dei pavimenti, probabilmente funzionale agli impianti, il soffitto risulta circa 10 cm più basso. Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	86,45	1	86,45	Nord - Ovest; Sud - Ovest	Da ristrutturare
Balconi	3,70	0,25	0,92		
Cantina	3,34	0,20	0,67		
<b>Totale superficie commerciale equivalente</b>			<b>88 mq</b>		

**3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

L'appartamento presenta finiture e soluzioni tecniche che denotano un intervento di ristrutturazione parziale eseguito in tempi non recenti. L'ingresso è dotato di una porta blindata. Le aperture verso l'esterno presentano serramenti e cassonetti in alluminio pre



verniciato di colore bianco, con dotazione di vetro camera, ed in buono stato di conservazione. Le porte sono di due tipi: ad anta battente, nelle due camere da letto e nel bagno; ad anta scorrevole sovrapposta alla parete del corridoio, nella lavanderia e nel ripostiglio. Tutti gli altri vani di passaggio sono privi di porte. Le porte ad anta battente sono allo stato originario, con finitura di tipo legno scuro e con un sopra luce di vetro fisso. Le due porte scorrevoli sono decorative, con specchiature di vetri policromi. Si evidenzia che l'appartamento, in difformità rispetto alle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene della Lombardia, è privo del disimpegno con porte di separazione tra il locale in cui si preparano i cibi e quello in cui è il vaso igienico. L'ampiezza del vano della porta del bagno è inferiore allo standard normativo.

Negli ambienti principali, l'appartamento presenta una pavimentazione di parquet, di bell'effetto ed in buono stato di conservazione, con posa obliqua, formato medio piccolo, e con un inserto decorativo in tozzetti di ceramica all'ingresso. Il pavimento rialzato della cucina passante, invece, è rifinito con piastrelle di gres porcellanato di formato medio, in tinta neutra, abbinata al parquet; nei locali della lavanderia e del ripostiglio vi sono delle piastrelle di piccolo formato di tipo economico. Il bagno è allo stato originario e presenta, al pavimento ed al rivestimento, delle piastrelle in tinta neutra variegata sui toni castani, secondo il gusto dell'epoca di costruzione. Il rivestimento, realizzato su tutte le pareti fino ad altezza superiore ai due metri, presenta nella zona del lavabo degli specchi integrati.

Nella cucina passante vi sono le due fasce, corrispondenti alle alzate visibili tra i piani di lavoro ed i pensili, rifinite con piastrelle decorative, di piccolo formato, con posa in diagonale. Le pareti ed i soffitti sono imbiancati. La tinteggiatura delle pareti del soggiorno non è integra e presenta, nei pressi del balcone, delle vistose variazioni di tono. Nella camera singola vi è una parete rifinita in tinta satura viola, con delle scritte.

L'impianto termico è centralizzato ed è del tipo a piastra radiante dal pavimento. L'impianto elettrico, alla vista, risulta parzialmente modificato, con integrazioni successive allo schema originario. L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione mediocre, particolarmente condizionato dal bagno, che risulta in cattive condizioni.

#### **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**

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 a disposizione per la redazione ed il deposito dell'APE, qualora nel corso della procedura dovesse rendersi necessario.

Si precisa che, viste le caratteristiche edilizie e termiche del fabbricato, la classificazione energetica è irrilevante ai fini della formulazione del giudizio di stima.

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

Al sopralluogo peritale, svolto in collaborazione con il personale della Custode Giudiziarie SIVAG, la debitrice esecutata, comproprietaria dell'immobile, assistita dal proprio procuratore legale, riferiva quanto segue:

- la signora abita nell'immobile con i suoi due figli, di cui uno minorenni, (all'uopo consegnava copia del certificato di stato di famiglia);
- l'appartamento è la prima ed unica casa di abitazione, già oggetto di assegnazione familiare, giusto accordo di separazione omologato e sentenza di divorzio (all'uopo consegnava copia della Sentenza);
- la signora chiedeva di continuare ad abitare nell'immobile, evidenziando che i debitori esecutati, comproprietari del bene staggito, hanno presentato al Tribunale di Milano istanza di esdebitazione (all'uopo consegnava nomina del professionista incaricato).

Durante il sopralluogo peritale si è potuto constatare che l'appartamento è abitato.

### **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 30/05/2001 - Registro Particolare 6713 Registro Generale 31505, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo in forza di atto del 14/05/2001 n. 6604/2852 di repertorio Notale Sciarrone Eleonora per la somma di capitale L. 300.000.000, garanzia L. 600.000.000, scadenza anni 20, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1;



a favore di: Intesabci Spa – Milano, domicilio ipotecario eletto in Milano alla Piazza P. Ferrari n. 10;

contro:

[REDACTED]

Iscrizione del 09/05/2005 - Registro Particolare 7285 Registro Generale 31697, IPOTECA LEGALE a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602, PUBBLICO UFFICIALE: ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 6427/68 del 28/04/2005, per la somma di capitale Euro 15.609,89 - garanzia Euro 31.219,78 - iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1;

a favore di: Esatri Esazione Tributi Spa Milano domicilio ipotecario eletto in Milano al Viale dell'Innovazione n.7;

[REDACTED]

Iscrizione del 23/11/2007 - Registro Particolare 20329 Registro Generale 89280, IPOTECA LEGALE a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602, PUBBLICO UFFICIALE: EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 17516/68 del 14/11/2007, per la somma di capitale Euro 15.349,40 - garanzia Euro 30.698,80 - iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1;

a favore di: Equitalia Esatri Spa Milano domicilio ipotecario eletto in Milano al Viale dell'Innovazione n.7;

[REDACTED]

Iscrizione del 10/01/2008 - Registro Particolare 456 Registro Generale 2097, IPOTECA LEGALE a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602, PUBBLICO UFFICIALE: Equitalia ESATRI S.P.A. Repertorio 18254/68 del 12/12/2007, per la somma di capitale Euro 12.227,54 - garanzia Euro 24.455,08 - Iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1;

a favore di: Equitalia Esatri Spa Milano domicilio ipotecario eletto in Milano al Viale dell'Innovazione n.7;



[REDACTED]  
[REDACTED]

Iscrizione del 20/04/2009 - Registro Particolare 3839 Registro Generale 19776, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, PUBBLICO UFFICIALE: TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2585/2009 del 06/04/2009, per la somma di capitale Euro 21.580,21 - garanzia Euro 31.000,00 - iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1;

a favore di: Centro Leasing Banca Spa Firenze domicilio ipotecario eletto Firenze Via Santa Caterina d'Alessandria n.32/34;

[REDACTED]  
[REDACTED]

Iscrizione del 04/05/2010 - Registro Particolare 5480 Registro Generale 25374, IPOTECA LEGALE a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602, PUBBLICO UFFICIALE: EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 8537/68 del 28/04/2010, per la somma di capitale Euro 73.524,68 - garanzia Euro 147.049,36 - iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1;

a favore di: Equitalia Esatri Spa Milano domicilio ipotecario eletto in Milano al Viale dell'Innovazione n.7;

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

Iscrizione del 17/06/2013 - Registro Particolare 4651 Registro Generale 30746, IPOTECA LEGALE derivante da ruolo art.77 DPR 29/09/1973 num.602, PUBBLICO UFFICIALE: EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 3568/6813 del 07/06/2013, per la somma di capitale Euro 72.988,78 - garanzia Euro 145.977,56 - iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1;

a favore di: Equitalia Nord Spa Milano domicilio ipotecario eletto in Milano al Viale dell'Innovazione n.1/B;

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

Iscrizione del 07/10/2016 - Registro Particolare 11422 Registro Generale 65168, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, PUBBLICO UFFICIALE: TRIBUNALE DI





Dal sopralluogo svolto risulta che l'unità residenziale non è allo stato originario, ma ha subito interventi di manutenzione straordinaria che hanno riguardato buona parte delle finiture, anche con modifiche impiantistiche sostanziali. A seguito di detto intervento, tuttavia, si rilevano le seguenti criticità:

1. l'appartamento risulta privo del disimpegno dotato di porte di separazione tra il locale in cui si preparano i cibi e quello in cui è il vaso igienico, in violazione delle prescrizioni del Regolamento Locale di igiene della Regione Lombardia;
2. l'ampiezza delle porte del bagno, della lavanderia e del ripostiglio, sono inferiori allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del citato DM 236 del 1989;

Le criticità di cui ai punti 1 e 2 costituiscono difformità rispetto alle normative igienica e sull'eliminazione delle barriere architettoniche e pertanto non sono sanabili. Ai fini del presente giudizio di stima, nel quadro più ampio dei lavori di ripristino comunque occorrenti, sarà opportuno prevedere anche i necessari adeguamenti.

Per quanto rilevato, appare opportuno regolarizzare la condizione attuale dell'immobile mediante una pratica di CILA tardiva ed in variante, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00. In modo da regolarizzare parzialmente la condizione attuale ed, in variante, eseguire i lavori finalizzati all'eliminazione delle difformità rilevate.

#### 4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto e dovrà essere aggiornata. In particolare, oltre le variazioni individuali al paragrafo che precede, si evidenzia la non corretta rappresentazione della finestra del bagno e di una risega nel tavolato dell'ingresso.

Nella grafica che segue vengono evidenziate le difformità salienti della scheda catastale rispetto allo stato di fatto rilevato.





L'amministratore del Condominio Centrale Termica C4, che collaborava con le operazioni peritali, fornendo anche il Regolamento di Condominio, produceva le seguenti informazioni:

- il saldo consuntivo della gestione ordinaria 15/16 ammonta a € 2.450,21;
- il saldo consuntivo della gestione ordinaria 16/17 ammonta a € 2.305,32;
- il preventivo della gestione ordinaria 17/18 ammonta a € 2.517,53;
- non sono in corso spese straordinarie;
- esiste un debito della proprietà nei confronti del Condominio.

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

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del Condominio Gallaratese G1 Sud risulta che, alla data del 22/02/2018, all'unità immobiliare in oggetto compete un debito pari a € 23.787,23.

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del Condominio Centrale Termica C4 risulta che, alla data del 29/01/2018, all'unità immobiliare in oggetto compete un debito pari a € 61.390,63.

#### **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 - 1° semestre 2017;
- Quotazioni del Borsino immobiliare aggiornate.

##### **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 periferica, caratterizzata da un certo volume di compravendite. E' possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento. Il prezzo unitario, selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di conservazione, sarà applicato all'immobile da stimare, misurato in base al parametro significativo adottato. Il risultato



del procedimento estimativo sarà la formulazione del prezzo, a corpo e non a misura, del bene oggetto di vendita.

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

Dalla consuetudine corrente presso gli operatori commerciali si conviene che il parametro significativo largamente condiviso per la valutazione degli immobili urbani è il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Pertanto, alle superfici lorde rilevate, distinte per finalità e per modalità d'uso, e dunque per valore commerciale, si applicheranno gli opportuni coefficienti di raccordo. In tal modo saranno omogeneizzate tutte le grandezze al fine di poter esprimere la superficie dell'immobile in funzione del parametro significativo, ovvero il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Per quanto riguarda le modalità di misurazione delle superfici lorde ci si attiene ai criteri indicati nel DPR 23/03/1998 n°138, ovvero le murature esterne ed interne sono completamente incluse, quelle di separazione con le parti comuni e con le altre unità immobiliari, sono considerate fino alla linea d'asse. Tutte le murature perimetrali e di divisione con altre proprietà e con le parti comuni sono valutate fino allo spessore di 50cm. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.

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

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

100% delle murature perimetrali ed interne;

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

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

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superfici dei balconi al livello = 0,25;

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

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

L'immobile oggetto di stima, costituito da un trilocale residenziale al piano 3°, dotato di un balcone, con un solo bagno, una lavanderia ed un ripostiglio, una cucina passante, direttamente connessa con il soggiorno, due camere ed una cantina di pertinenza, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 88,00 mq. 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, delle caratteristiche generali del complesso condominiale e di quelle specifiche dell'unità immobiliare, è circa 2.200,00 €/mq. Pertanto, l'appartamento sito in Milano (MI) alla Via Ugo Betti n°121, individuato con l'interno n°71, al piano terzo della scala B, con annesso vano di cantina al piano cantinato, identificato in catasto fabbricati nel Comune di Milano al Foglio 173, Part. 29, Sub. 15, viene stimato a corpo €193.600,00.

#### 6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO

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

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto, nonché per eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Si stima il 5%	€ 9.680,00
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 rifacimento del bagno, adeguamenti alle vigenti norme, ripresa delle tinteggiature, ripristino delle finiture.	€ 15.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%	€ 38.720,00
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. Secondo la formula: 2x (€1.150,00 Cond + €2.500,00 Cond CT)	€7.300,00

#### 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, € 159.000,00.

#### 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, € 120.000,00.

#### 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 annuo, oltre le spese condominiali, pari a circa €6.000,00.



Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata ai debitori, al creditore  
precedente e ai creditori intervenuti.

Milano, li 09.03.2018

l'esperto  
arch. Luca Bocchini

