
TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Intesa San Paolo s.p.a. - Torino
contro



R.G.E. 748/2018

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Edmondo De Amicis n°47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com



SCHEDA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. n° 748/2018

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione al piano quinto sottotetto sito in Milano alla Via delle Forze Armate n. 165 – Piena proprietà per l'intero

Identificazione catastale del lotto unico di vendita:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU, **foglio 422, p.lla 37, sub. 739**, Zona Censuaria 3, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 3 vani, Sup. catastale 49 mq., Rendita €.333,11, Indirizzo: VIA DELLE FORZE ARMATE n. 165 piano: 5.

Indirizzo dell'immobile:

Via delle Forze Armate n. 165, Milano.

Coerenze dell'appartamento, come da titolo di provenienza:

Via delle Forze Armate, proprietà di terzi su due lati, parti comuni, proprietà di terzi.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Stato di occupazione: occupato dalla debitrice esecutata

Valore di stima immobile libero €. 127.000,00

Valore di stima immobile occupato €. 98.000,00

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) Atti di provenienza**
- F) Comunicazioni del Condominio**
- G) Regolamento di Condominio**
- H) Titoli edilizi**
- I) Verbale di sopralluogo**

Indice degli argomenti:

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	4
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE ALLA PROPRIETARIA	4
3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO	6
3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE	7
3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA	8
3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE	8
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	10
4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO	10
4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	11
4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE	12
5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE	12
5.2.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	13
6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	13
6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI	13
6.2.0. CRITERIO DI STIMA	13
6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO	13
6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI	14
6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO	14
6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO	14
6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO	15
6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO	15
6.5.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	15



02/08/2007 Rep. 215615/34000, trascritto a Milano 1 il 07/08/2007 - Registro Particolare 35080 Registro Generale 62855, la quota pari ad 1/2 della piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ne per effetto di tale atto ne diviene piena proprietaria per l'intero.

Atti di trasferimento nel ventennio precedente al pignoramento

- 1) Al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 cadauno della piena proprietà, a loro pervenuto per effetto di:
- successione in morte di [REDACTED] avvenuta il 30/12/1976, la cui successione testamentaria venne trascritta d'ufficio a Milano 1 il 27/07/1977 al n.15588 del registro particolare con relativa accettazione tacita di eredità trascritta in ritardo a Milano 1 il 11/12/2002 al n. 46891 del registro particolare;
 - successione in morte di [REDACTED] avvenuta il 13/10/1992, la cui successione testamentaria venne trascritta in ritardo d'ufficio a Milano 1 il 06/09/2003 al n. 48267 del registro particolare con relativa accettazione tacita di eredità trascritta in ritardo a Milano 1 il 06/06/2002 al n.23865 del registro particolare con i seguenti identificativi catastali nel NCEU al Fg. 422 p.lla 37/1, p.lla 37/3, p.lla 37/18, p.lla 37/20 e p.lla 37/29, che già in base a nota di variazione del 07.01.1987 n. 204.1/1987 ma in atti dal 28.02.2002 (protocollo n. 179664) assumevano gli identificativi catastali distinti nel NCEU al Fg. 422 p.lla 37/49, p.lla 37/53, p.lla 37/67, p.lla 37/703 e p.lla 37/704.
 - In base a nota di variazione per divisione n. 9138.1/2002 in atti dal 28.02.2002 (protocollo n. 179664) la p.lla 37/67 del Fg. 422 viene soppressa per dare origine anche alla p.lla 37/702 dello stesso foglio 422.
 - In base a nota di variazione per frazionamento e fusione n. 15092.1/2002 in atti dal 03.04.2002 (protocollo n. 229735) le p.lle 37/49, p.lla 37/53 e p.lla 37/703 del Fg. 422 vengono soppresse per dare origine anche alla p.lla 37/708 dello stesso foglio 422.
 - In base a nota di variazione per frazionamento e fusione n. 18185.1/2002 in atti dal 19.04.2002 (protocollo n. 336909) le p.lle 37/702, p.lla 37/704 e p.lla 37/708



del Fgl. 422 vengono soppresse per dare origine anche alla p.lla 37/727 dello stesso foglio 422.

- 2) In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Luppi Sergio del **05/12/2002**, trascritto a Milano 1 il **17/12/2002** al n. 47837 del registro particolare, l'immobile oggetto della presente procedura distinto nel NCEU al Fgl. 422 p.lla 37/727 passa da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 cadauno della piena proprietà.
- 3) In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Melli Vincenzo del **28/07/2004**, trascritto a Milano 1 il **30/07/2004** al n. 33931 del registro particolare, l'immobile oggetto della presente procedura distinto nel NCEU al Fgl. 422 p.lla 37/727 passa da [REDACTED]
[REDACTED] alla società [REDACTED] sede in [REDACTED] per la piena proprietà.
- In base a nota di variazione per divisione e variazione della destinazione n.100707.1/2005 in atti dal 27.07.2005 (protocollo n. MI0563357) la p.lla 37/727 del Fgl. 422 viene soppresa per dare origine anche alla p.lla 37/739 dello stesso foglio 422..
- 4) In virtù della già citata compravendita per atto a rogito Notar Ferrari Emanuele del **11/10/2005**, trascritto a Milano 1 il **24/10/2005** al n. 45847 del registro particolare, l'immobile oggetto della presente procedura passa dalla ditta [REDACTED]
[REDACTED] ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] già innanzi meglio identificati, per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà.

3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona periferica Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, S. Carlo Borromeo, a Ovest del centro. La zona si caratterizza con una concentrazione residenziale non intensiva e frequente presenza di verde.



SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona in cui insiste l'immobile è un'area prevalentemente residenziale e, seppur periferica, è ben dotata dei servizi attinenti alle funzioni residenziali. Sono presenti, nel raggio di dieci minuti di passeggio, negozi e supermercati, scuole, edifici di culto, verde pubblico e privato.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

La fermata della metropolitana più vicina è Inganni della Linea Gialla MM 1 e dista circa 700 metri.

Nelle vicinanze dell'immobile vi sono le fermate delle seguenti linee di superficie ATM: Bus n°49 (Lotto M1 M5 - P.za Tirana); Bus n°67 (Baggio via Scanini - P.le Baracca).

La Tangenziale Ovest A50 è raggiungibile in pochi minuti d'auto.

3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

Il complesso condominiale in cui è il bene staggito si compone di un corpo di fabbrica residenziale, attestato lungo la Via delle Forze armate, di sei piani fuori terra, visibili dalla strada, compreso il sottotetto, ed un cortile comune sul retro. Si tratta di un corposo edificio residenziale in linea, stilisticamente riconducibile ai primi decenni del '900, dal forte effetto urbano. L'edificio presenta un solo accesso dalla via delle Forze armate, con un ampio androne comune, pedonale e carraio, che conduce al cortile sul retro. L'edificio presenta una sola scala con accesso dall'androne comune, dotata di ascensore. Il complesso edilizio, benché di origine popolare, appare attualmente, invece, riqualificato e ben tenuto.

L'edificio presenta la struttura portante in muratura di mattoni e solai, probabilmente, in putrelle di ferro e tavelloni di laterizio, nonché copertura a falde con struttura di legno lamellare e manto di laterizio. Nel sottotetto sono stati ricavati vari alloggi, tra cui anche l'unità staggita. L'unità non è dotata di riscaldamento centralizzato.

Le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato. Si rileva la bella composizione della facciata su strada, con una zoccolatura, che evidenzia il piano terra destinato alle attività commerciali, oltre fasce decorative, nicchie ed arcatelle cieche. La facciata sul cortile, invece, è essenziale e priva di elementi decorativi.

Entrambi le facciate, sulla strada e sul cortile, sono in uno stato di conservazione medio. Il cortile comune è utilizzato per la sosta delle biciclette e dei motocicli, presenta una pavimentazione in cemento industriale in condizioni mediocri.

3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

L'unità immobiliare è un bilocale mansardato, sito al piano quinto, con ascensore, composto da una zona giorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno. Non vi sono pertinenze.

Dal portoncino d'ingresso si accede direttamente alla zona giorno, in cui è l'angolo cottura. A seguire si passa nel piccolo disimpegno della zona notte, che a sua volta dà accesso alla camera ed al bagno. Il soggiorno e la camera sono dotati, rispettivamente, di una porta finestra, con accesso ad una balconata panoramica, prospiciente sulla via delle Forze Armate. Il bagno è dotato di un lucernario a raso falda ed è attrezzato con lavabo, bidet, vaso igienico e doccia. Soltanto il disimpegno è cieco ed è sormontato da un ripostiglio in quota, con accesso dalla camera. Nel soggiorno, oltre la porta finestra, vi sono anche due lucernari a raso falda.

L'appartamento presenta unico affaccio, con esposizione verso Nord. In ragione dell'elevazione del piano e del contesto circostante, le vedute sono ariose e panoramiche.

CARATTERISTICHE METRICHE

L'appartamento presenta l'altezza utile molto variabile, in funzione della pendenza delle falde del tetto, da circa metri 1,98 a circa metri 3,34. Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	45,03	1	45,03	Nord	buone
Balcone	7,73	0,25	1,93		
Totale superficie commerciale equivalente			47 mq		

3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento si presenta molto bene, fresco di realizzazione, con finiture di tenore medio alto: pavimenti in parquet, predisposizione motorizzazione per i lucernari, aria condizionata, rivestimenti decorativi in ceramica, serramenti in pvc bianco con vetrocamera, porte battenti in tamburato di legno, portoncino blindato coibentato. Il tetto di legno lamellare a vista caratterizza gradevolmente l'immobile.

3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

L'impianto elettrico, alla vista, risulta ben concepito ed integro. Tuttavia, 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.

Presso il Catasto Energetico Regionale risulta un APE depositato il 04/06/2013, da cui l'unità risulta in classe D per la climatizzazione invernale, ed in classe E per la climatizzazione estiva.

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

Durante il sopralluogo peritale, la debitrice esecutata comunicava che l'appartamento è occupato dalla stessa che vi abita con la propria figlia minorenni.

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

1) Iscrizione del 05/01/2005 - Registro Particolare 101 Registro Generale 492, Milano 1;

Pubblico Ufficiale: Milano 1 12/2004; Milano 1

IPOTECA VOLONTARIA per l'importo complessivo di euro 675.000,00 Milano 1
euro 450.000,00 – durata anni 10.

a favore di: Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano, C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Piazza Paolo Ferrari n.10;

contro: Milano 1 nato a Milano 1 il Milano 1

Milano 1 proprietà per 1000/1000.

NOTA 1: gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile individuato con il precedente identificativo catastale Fg.422 P.Ila 37 Sub. 727.

NOTA 2: dalla lettura del sopracitato atto a rogito Notar Quaggia Luciano del 02/08/2007 Rep. 215615/34000, trascritto a Milano 1 il 07/08/2007 - Registro Particolare 35080 Registro Generale 62855 – si rinviene quanto segue: “ipoteca iscritta a Milano 1 il 5 gennaio 2005 ai nn. 492/101 a favore della Banca Intesa Spa, il cui bene in oggetto è stato

svincolato con atto ricevuto dal notaio di Milano Emanuele Ferrari il giorno 11 ottobre 2005 n. 130238/7825 di repertorio, registrato a Milano 2 il 28/10/2005 al n. 8860 serie 1".

2) Iscrizione del 07/08/2007 - Registro Particolare 16166 Registro Generale 62856, Milano

1; Pubblico Ufficiale: QUAGGIA LUCIANO Repertorio 215616/34001 del 02/08/2007;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
per l'importo complessivo di euro 232.500,00 di cui capitale euro 155.000,00 – durata
anni 30.

a favore di: Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino, C.F. 00799960158, domiciliata in
Piazza San Carlo n.156;

contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale
[REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

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

4.1.2. PIGNORAMENTI

Trascrizione del 04/06/2018 - Registro Particolare 31055 Registro Generale 44291, Milano
1; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Milano; VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI Repertorio 8966 del 17/03/2018.

a favore di: Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino, C.F. 00799960158, domiciliata
presso lo studio dell'Avv. Roberto Rio sito in Milano alla Piazza E. Duse n.1;

contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale
[REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

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

4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

L'Ufficio Territoriale di Milano delle Entrate, Direzione Provinciale II, riferiva
che, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale
di Milano 4 un contratto di locazione a nome della debitrice esecutata, di durata dal
15/03/2015 al 14/03/2019, ma risolto in data 01/09/2016, di cui allegava l'estratto
dell'interrogazione.

4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Nell'atto di provenienza la parte venditrice dichiarava che il fabbricato in cui è l'unità fu edificato in data antecedente al 01/09/1967 e che l'unità in oggetto fu eseguita in forza di titolo edilizio DIA ex art. 41 L.Reg. 12/05 in data 16 luglio 2004 prot. 76159/2004 e variante del 31/03/2005, la parte venditrice dichiara altresì di aver stipulato apposita polizza fidejussoria a garanzia del pagamento degli oneri urbanizzativi e costo di costruzione per i titoli citati.

A seguito di istanza di accesso agli atti, presso il Comune di Milano, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

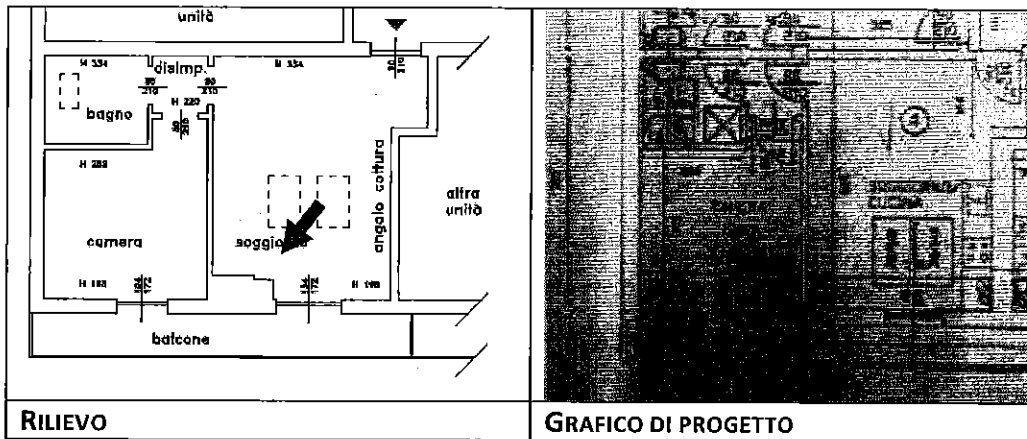
- 1) DIA PG 5789/2004 del 16/07/2004;
- 2) DIA PG 663172/2005 del 04/07/2005;
- 3) Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità PG 1060492/2005 del 27/10/2005.

Il titolo edilizio di cui al punto 2) è il più recente e, pertanto, rispetto ad esso sarà condotta la valutazione di conformità. Inoltre, si riporta che, a seguito della richiesta di agibilità di cui al punto 3) dell'elenco che precede, nel fascicolo edilizio consultato, non è stata rinvenuta alcuna richiesta di integrazioni da parte del Comune. Inoltre il Comune, con nota del 10/11/2011, dava atto di aver riscosso ogni onere dovuto per i titoli edilizi in elenco e pertanto comunicava lo svincolo della polizza fidejussoria a garanzia del pagamento degli oneri concessori. Vista la situazione riscontrata è possibile ritenere che, a seguito della richiesta di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del DPR n.380 del 2001, si sia formata attestazione di agibilità per silenzio assenso.

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici di progetto allegati alla DIA PG 663172/2005 del 04/07/2005, si rilevano le seguenti difformità:

1. Diffuse incongruenze metriche di lieve entità, che non incidono sui parametri urbanistici;
2. Diforme formazione di cassoni per impianti e/o strutture presso la porta finestra del soggiorno;

Nella grafica che segue vengono evidenziate le difformità dello stato di fatto rispetto al progetto depositato.



Per quanto rilevato si esprime giudizio di non conformità edilizia.

Le criticità di cui ai punti 1) e 2), verosimilmente ascrivibili a piccole varianti in corso d'opera che non furono oggetto di nuovo titolo edilizio di variante, sono di natura secondaria e pertanto sanabili;

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.

4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale dell'appartamento riprende la situazione di progetto e pertanto presenta le stesse difformità già rilevate al paragrafo precedente. Sarà necessario eseguire anche l'aggiornamento della scheda catastale.

5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE

In merito ai rapporti della proprietà con il Condominio, l'Amministratore pro tempore, che ha cortesemente collaborato con le operazioni peritali, producendo anche il Regolamento del Condominio, ha fornito le seguenti informazioni:

- il costo della gestione ordinaria 2016/2017 è pari a € 2.113,10;
- il costo della gestione ordinaria 2017/2018 è pari a € 2.127,85;
- non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria;
- vi è una posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio;

5.2.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore pro tempore del Condominio, si ricava che, alla data del 22/01/2019 vi era una posizione debitoria nei confronti del Condominio pari a €. 2.276,89.

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 2018.
- Borsino immobiliare.

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 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.

6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di stima, costituito da un bilocale residenziale mansardato, sito al piano quinto (sesto fuori terra), con ascensore, composto da un soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, una camera ed un solo bagno, oltre una balconata e privo di pertinenze, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 47,00mq. 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, della qualità delle vedute e del fabbricato condominiale, nonché di tutte le caratteristiche salienti intrinseche ed estrinseche dell'immobile è circa 3.000,00 €/mq.

Pertanto, l'appartamento ad uso abitazione al piano quinto sottotetto sito in Milano alla Via delle Forze Armate n. 165, identificato in catasto fabbricati del Comune di Milano al foglio 422, p.lla 37, sub. 739, viene stimato a corpo in €141.000,00.

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%	€ 7.050,00
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 ristrutturazione.	-
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%	€ 28.200,00
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	€ 4.300,00

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, € 127.000,00.

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, € 98.000,00.

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, escluse le spese condominiali, pari a circa € 6.000,00.

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

Milano, lì 07.03.2019

L'esperto
arch. Luca Bocchini

