

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNICREDIT s.p.a. - Roma
contro

Sig.ri
e

R.G.E. 2639/2017

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° 2639/2017

LOTTO UNICO DI VENDITA

**Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, con annesso vano di cantina al piano cantinato, il tutto sito nel Comune di Gorgonzola (MI) alla Via Raffaello Sanzio n.30
– Piena proprietà per l'intero**

Identificazione catastale del lotto unico di vendita:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Gorgonzola**, NCEU, **Foglio 7 Particella 99 Sub.702**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale 57 mq, Rendita €.232,41, Indirizzo: VIA RAFFAELLO SANZIO n. 30 piano: 1-S1.

Indirizzo degli immobili:

Via Raffaello Sanzio n.30, Gorgonzola (MI).

Coerenze dell'appartamento come da titolo di provenienza:

Da nord in senso orario: enti comuni, proprietà di terzi, enti comuni.

Coerenze della cantina come da titolo di provenienza:

Da nord in senso orario: cortile comune, parti comuni, cantina di terzi e parti comuni.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Stima del Lotto unico libero: €. 61.000,00

Stima del Lotto unico occupato: €. 45.000,00

Stima del canone di locazione annuale: €. 3.600,00



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 Condominio
- G) Verbale di sopralluogo

Indice degli argomenti:

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	4
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI AI PROPRIETARI	4
3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI	5
3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO	6
3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ RESIDENZIALE PIGNORATA.....	6
3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.....	7
3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI	8
3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	8
3.6.0. 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	9
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
7.0.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO	13
7.0.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO.....	14
7.1.2. STIMA DEL LOTTO CONSIDERATO LIBERO	14
7.1.3. STIMA DEL LOTTO CONSIDERATO OCCUPATO.....	14
7.1.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DEL LOTTO UNICO.....	14



1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Ad istanza del creditore procedente, con atto Rep. n. 42594 del 31/10/2017 - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano - venivano pignorati i beni intestati ai debitori eseguiti consistenti in un **appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, con annesso vano di cantina al piano cantinato, il tutto sito nel Comune di Gorgonzola (MI) alla Via Raffaello Sanzio n.30**, che sviluppano circa **56 mq** di superficie lorda commerciale equivalente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Intestazione del bene

-
-
-

Identificazione catastale degli immobili

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Gorgonzola**, NCEU, **Foglio 7 Particella 99 Sub.702**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale 57 mq, Rendita €.232,41, Indirizzo: VIA RAFFAELLO SANZIO n. 30 piano: 1-S1.

Indirizzo degli immobili:

Via Raffaello Sanzio n.30, Gorgonzola (MI).

Coerenze dell'appartamento come da titolo di provenienza:

Da nord in senso orario: enti comuni, proprietà di terzi, enti comuni.

Coerenze della cantina come da titolo di provenienza:

Da nord in senso orario: cortile comune, parti comuni, cantina di terzi e parti comuni.

Estremi atto di pignoramento

Secondo la trascrizione riportata presso la Conservatoria dei RR.II., S.P.I. Milano 2:
Verbale di pignoramento immobili Repertorio n. 42594 del 31/10/2017, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano, trascritto a Milano 2 in data **12/12/2017** - Registro Particolare 96622 Registro Generale 150052.

2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI AI PROPRIETARI

Atto di provenienza ai debitori

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta ai debitori, sig.ri _____
_____, per la quota di 3/6 ciascuno in regime di separazione di beni, per atto di compravendita del **18/07/2003**, Notaio Giovanni



Averoldi di Monza rep. 94337/27591, trascritto il **28/07/2003** - Registro Particolare 69234
Registro Generale 115760 - da potere di

Atti di trasferimento nel ventennio precedente il pignoramento

Ai sig.ri _____ sopra generalizzati

l'immobile era così pervenuto:

- per la quota di **1/6 ciascuno**, per successione legittima del loro padre _____, giusta dichiarazione di successione n.86 vol. 129 registrata a Cassano D'Adda e trascritta a Milano il **05/07/1967** ai nn.40193/30045;
NOTA: non risulta trascritta accettazione di eredità.
- per ulteriore quota di **1/6 ciascuno**, per successione legittima della loro madre _____

giusta dichiarazione di successione del **25/09/2001** registrata a Milano rep. 2130/99 e trascritta a Milano 1 il **29/01/2003** ai nn.15680/10840;

NOTA: non risulta trascritta accettazione di eredità.

Ai predetti signori _____ l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del **07/01/1963** notaio GIOVANNI ANDREOTTOLA di Milano rep. 52013 trascritto a Milano il **02/02/1963** ai n. 7086/5762 da potere di _____

3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato nel comune di Gorgonzola, nella zona periferica di VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO, a ridosso del centro cittadino. La microzona si connota come un'area residenziale a bassa densità abitativa, caratterizzata generalmente da edifici condominiali isolati, di quattro e cinque piani fuori terra, con piccole aree di cortile circostanti. I caseggiati della zona risalgono all'incirca agli anni '60 e sono di media qualità architettonica, nella zona vi sono varie aree verdi. In virtù del carattere residenziale con bassa densità abitativa, la zona presenta scarso traffico ed è particolarmente agevole trovare parcheggio.



SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La posizione semicentrale rende il complesso immobiliare mediamente servito dalle attrezzature caratteristiche delle zone residenziali. Nel raggio di dieci minuti di passeggio sono disponibili alcuni negozi, scuole, giardini pubblici.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

Il complesso immobiliare è scarsamente servito dai mezzi pubblici di superficie. A circa 500 metri di distanza vi è la fermata delle seguenti linee di superficie autobus Z403; Z407; Z411; Z419.

3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Il complesso edilizio in cui è il bene oggetto di valutazione si configura come un edificio a torre di edilizia di carattere popolare, con un giardinetto di pertinenza sul fronte verso la strada, che funge da filtro. L'area di giardino è dotata di recinzione metallica e presenta un vialetto pavimentato con beole irregolari, che conduce al portone d'ingresso condominiale. Sui due fianchi del vialetto, vi sono due aree di prato con piccole siepi decorative. A tergo dell'edificio residenziale vi è anche un'area di corte pavimentata, con una rampa che conduce al piano seminterrato.

L'edificio presenta una struttura piuttosto semplice, probabilmente di tipo misto, con telai di cemento armato e muratura portante, articolata in quattro piani fuori terra, oltre un piano seminterrato, ed una copertura a falde spioventi. L'edificio non è dotato di ascensore e la conformazione della scala di accesso ai piani non presenta la possibilità di installare un ascensore o un montascale.

L'unità oggetto di valutazione si trova al piano primo, con portoncino di accesso in posizione centrale nel pianerottolo. Gli spazi comuni sono ben tenuti ed il complesso si presenta bene.

3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ RESIDENZIALE PIGNORATA

L'unità immobiliare è un piccolo bilocale, sito al piano primo, composto da un soggiorno con un angolo cottura separato, una camera da letto ed un bagno. Dal portoncino si accede direttamente nel soggiorno, che a sua volta funge anche da disimpegno tra la camera, il bagno e la cucina. Il soggiorno è dotato di un piccolo balcone con affaccio sul cortile sul retro. Tutti gli ambienti sono finestrati. Il bagno è di dimensioni ridotte, è dotato



di una finestra ed è attrezzato con lavabo, bidet, vaso igienico, doccia e predisposizione impiantistica per la lavatrice. L'unità è dotata di una cantina di pertinenza.

L'appartamento è mono esposto verso Nord, con affaccio sul cortile sul retro. In ragione dell'elevazione del piano e del contesto edilizio circostante, le vedute sono di qualità ordinaria.

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	53,45	1	53,45	Nord	Da ristrutturare
Balconi	4,32	0,25	1,08		
Cantina	9,43	0,20	1,89		
Totale superficie commerciale equivalente			56 mq		

3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento presenta finiture e soluzioni tecniche che denotano un intervento di ristrutturazione non recente e di tenore economico. L'ingresso non è dotato di porta blindata, ma presenta il portoncino originario in tamburato di legno, con una serratura sovrapposta. Al riguardo si evidenzia che il grado di protezione anti effrazione non è adeguato agli standard ordinari. Le aperture esterne sono rifinite con dei vetusti serramenti di alluminio anodizzato color bronzo, in mediocre stato di conservazione. La camera da letto presenta una porta battente tamburata ad anta liscia con finitura effetto legno di ciliegio; la cucina presenta una porta con anta scorrevole sovrapposta di vetro; il bagno presenta una piccola porta a soffietto, di ampiezza estremamente ridotta rispetto allo standard normativo vigente. Tutte le porte sono in cattivo stato. Si evidenzia inoltre che la superficie utile del bagno è inferiore rispetto allo standard normativo sancito dal Regolamento Locale di Igiene della Lombardia. L'appartamento presenta le imbiancature delle pareti e dei soffitti in stato di conservazione mediocre; presenta inoltre una pavimentazione di piastrelle di tipo gres porcellanato di formato medio, in tinta neutra chiara, con posa corrente in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, in cui vi è una pavimentazione di piccolo formato di colore azzurro. Alla pavimentazione del bagno è abbinato il rivestimento, presente su tutte le pareti fino ad altezza di circa 2 metri, realizzato con analoghe piastrelle di colore bianco, con greca decorativa in alto. Anche l'angolo cottura presenta un rivestimento su tutte le pareti, fino ad altezza di circa 2 metri, simile a quello del bagno.



Nell'appartamento non sono visibili termosifoni e l'edificio non è dotato di riscaldamento centralizzato, pertanto l'unità risulta priva di impianto termico. L'impianto elettrico alla vista risulta manomesso in qualche punto. La cantina è rifinita con intonaco rustico imbiancato.

Valutando il tenore delle finiture e lo stato d'uso generale, l'immobile non si presenta in maniera ottimale e necessita di adeguamento igienico del bagno. Pertanto, ai fini del giudizio di stima, l'appartamento sarà considerato come da ristrutturare.

3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

Tutti gli impianti presenti, benché non obsoleti, risultano tuttavia 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 disponibile a produrre e depositare l'APE, qualora in seguito dovesse rendersi necessario ai fini della procedura.

3.6.0. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo peritale la debitrice esecutata dichiarava che l'appartamento è occupato dalla stessa e dal marito, anch'egli debitore esecutato, che vi abitano con un figlio.

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 28/07/2003 - Registro Particolare 24606 Registro Generale 115761, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso con atto del 18/07/2003 Notaio Giovanni Averoldi di Monza rep. 94338/27592, capitale Euro 108,000,00 - ipoteca Euro 216.000,00, durata 25 anni, iscritta presso l'Ufficio del Territorio



di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2;

a favore di: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a BOLOGNA, C.F. 12931320159, domicilio ipotecario eletto in MILANO alla VIA RICHARD n.7;

contro:

-

-

Gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili in oggetto.

Iscrizione del 11/05/2010 - Registro Particolare 13463 Registro Generale 59223, IPOTECA LEGALE A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602, di EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 9035/68 del 05/05/2010, capitale Euro 26.956,68 - ipoteca Euro 153.913,36, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2;

a favore di: EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede a Milano, C.F. 09816500152, Domicilio ipotecario eletto presso EQUITALIA ESATRI S.p.A. VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B;

contro:

Gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto per la quota di 1/2.

4.1.2. PIGNORAMENTI

Trascrizione del 21/05/2015 - Registro Particolare 31471 Registro Generale 47383, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Milano; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 14391 del 21/04/2015;

a favore di: UNICREDIT S.p.a. con sede in Roma, C.F.: 00348170101;

contro:

-

-

Gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili in oggetto.

Trascrizione del 12/12/2017 - Registro Particolare 96622 Registro Generale 150052, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano; VERBALE DI



PIGNORAMENTO IMMOBILI Rep. 42594 del 31/10/2017;

a favore di: UNICREDIT S.p.a. con sede in Roma, C.F.: 00348170101;

contro:

-

-

Gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili in oggetto.

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 risulta registrato alcun contratto di locazione in cui i debitori eseguiti figurino 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 dei beni staggiti si evince che la costruzione del complesso edilizio, di cui fa parte l'unità staggita, fu eseguita anteriormente al 01/09/1967. L'evidenza costruttiva conferma la datazione *ante quem*.

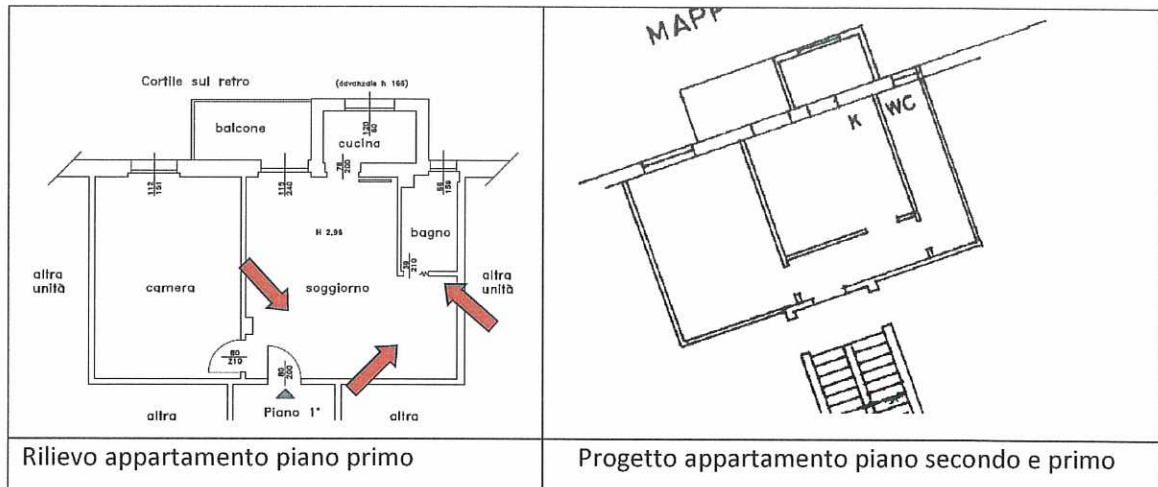
Lo stato di fatto è difforme rispetto alla scheda catastale vigente, che risale al 1999. Secondo il principio della buona fede è possibile valutare che la condizione descritta nella scheda catastale fosse vigente anche sotto il profilo edilizio, pertanto si rilevano varie difformità.

Dal raffronto dello stato di fatto con la scheda catastale e con le norme vigenti, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Superficie del bagno inferiore rispetto allo standard normativo stabilito dal Regolamento Locale di Igiene della Lombardia;
- b) Ampiezza del vano di accesso al bagno inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989;
- c) Difforme disposizione dei tavolati interni.

Nella grafica che segue si riporta il raffronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale, evidenziando le criticità sostanziali rilevate.





Per quanto fin qui esposto si esprime giudizio di non conformità edilizia.

La difformità di cui ai punti a) e b) dell'elenco che precede sono in violazione di norme igieniche e ed ergonomiche e pertanto non sono sanabili, ma dovranno essere eliminate con interventi di adeguamento. Detti interventi, ai fini della valutazione dell'immobile, generano dei costi di trasformazione di cui si terrà conto;

Le difformità di cui al punto a) sono di natura secondaria e pertanto sono parzialmente sanabili, nel quadro più ampio dei lavori necessari ai fini degli adeguamenti di cui ai punti a) e b);

Per quanto fin qui esposto, per la regolarizzazione edilizia dell'appartamento, si considera opportuno depositare una pratica di CILA tardiva e di variante, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00. Sarà in tal modo possibile sanare ed eseguire tutti gli altri lavori di adeguamento necessari.

4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale non è conforme allo stato di fatto e dovrà essere aggiornata, anche alla luce delle modifiche necessarie per gli adeguamenti alle normative vigenti.

5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore del Condominio, che tuttavia non produceva il Regolamento di Condominio, si ricavano le seguenti informazioni:

- consuntivo gestione ordinaria 2017 Euro 704,18;
- bilancio preventivo gestione ordinaria 2018 Euro 1.143,96;
- esiste un debito della proprietà nei confronti del Condominio.



5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dalle informazioni ricevute si ricava che, alla data della riunione di Condominio tenutasi il 13/03/2018, esisteva un debito, nei confronti del Condominio stesso, pari a €1.770,71.

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 dei beni pignorati, si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima è un piccolo bilocale sito in un'area residenziale periferica, caratterizzata da un certo volume di compravendite. E' possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti alla 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 valore così calcolato sarà il valore di un immobile virtuale analogo a quello reale oggetto di stima. Successivamente saranno valutati i valori correttivi, positivi o negativi, da sommare al fine di ricondurre l'immobile virtuale al caso reale. Saranno valutati, incrementi o decrementi, derivanti dalle condizioni peculiari riscontrate, come, a titolo esemplificativo: costi di trasformazione sostenuti o da sostenere; condizioni straordinarie di pregio o di degrado; e così via. Il risultato del procedimento estimativo sarà la formulazione 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 rese omogenee 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.

7.0.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO

L'immobile oggetto di stima, costituito da un piccolo bilocale residenziale, con annesso vano di cantina, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 56,00 mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di edilizia popolare, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto della superficie ridotta, della mancanza dell'ascensore, dell'elevazione del piano e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, è circa 1.400,00 €/mq. Pertanto, **l'appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, con annesso vano di cantina al piano cantinato**, il tutto sito nel Comune di Gorgonzola (MI) alla Via Raffaello Sanzio n.30, identificato in catasto fabbricati nel **Comune di Gorgonzola al Foglio 7 Particella 99 Sub. 702**, viene stimato a corpo **€.78.400,00**.



7.0.1. 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 l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Si stima il 5%	€. 3.920,00
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse ed accessori.	€. 3.000,00
Riduzione del valore per eliminazione delle difformità non sanabili.	€. 8.000,00
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.	€. 2.300,00
Per completezza della relazione si riporta anche il deprezzamento da applicare nel caso in cui l'immobile dovesse essere valutato come occupato.	
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%	€. 15.680,00

7.1.2. STIMA DEL LOTTO CONSIDERATO 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 **€ 61.000,00**.

7.1.3. STIMA DEL LOTTO CONSIDERATO 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 **€ 45.000,00**.

7.1.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DEL LOTTO UNICO

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 € 300,00, **per un totale complessivo all'anno di € 3.600,00**.



Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata al debitore e al creditore precedente.

Milano, lì 23.12.2018

l'esperto
arch. Luca Bocchini



