

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. - Roma
contro

**Sig.ri DE NOTARIS Eustachio e
QUIROZ GALLARDO Tamara Lizbeth**

R.G.E. 1160/2015

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

SCHEDE RIASSUNTIVE

TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. N° 1160/2015

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione al piano quarto, con annessa cantina al piano sotterraneo, sito in Cesano Boscone (MI) alla Via F. Petrarca n.14 - Proprietà per l'intero

Identificazione catastale del lotto unico di vendita:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Cesano Boscone (MI)**, NCEU, **Foglio 10, Particella 173, Subalterno 20**, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 84, Rendita €. 355,06, Indirizzo: VIA FRANCESCO PETRARCA n. 14 piano: 4-S1.

Indirizzo dell'immobile:

Via F. Petrarca n. 14, Cesano Boscone (MI).

Coerenze dell'appartamento, come da titolo di provenienza:

Vano scala, altro appartamento sullo stesso piano, parte comune.

Coerenze della cantina, come da titolo di provenienza:

Corridoio comune, muro perimetrale, altra cantina.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Stato di occupazione: occupato da uno dei debitori esecutati

Valore di stima immobile libero €. 108.000,00

Valore di stima immobile occupato €. 83.000,00

Canone di locazione annuale, comprese le spese condominiali, €. 4.800,00

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) 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	6
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	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.....	12
5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
5.1.0. 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

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ad istanza del creditore procedente, con atto Rep. n. 16059 del 30/04/2015 – Tribunale di Milano – trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 – veniva pignorato l'immobile di proprietà dei debitori consistente in un appartamento ad uso abitazione al piano quarto, con annessa cantina al piano sotterraneo, sito in Cesano Boscone (MI) alla Via F. Petrarca n.14, che sviluppa circa **86 mq** di superficie lorda commerciale equivalente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Intestazione del bene

- **[REDACTED] NOTARIS Eustachio** nato a **SALERNO** il **13/04/1975**, C.F.: **DNTSCH75D13H703C**, Proprietà per 1/2;
- **[REDACTED] QUIROZ GALLARDO Tamara Lizbeth** nata in **ECUADOR** il **07/11/1971**, C.F.: **[REDACTED] ONZIRE71S47Z605G**, Proprietà per 1/2.

Identificazione catastale dell'appartamento

NCEU, Ufficio del Territorio di Milano, **Cesano Boscone (MI)**, NCEU, **Foglio 10, Particella 173, Subalterno 20**, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq. 84, Rendita €. 355,06, Indirizzo: VIA FRANCESCO PETRARCA n. 14 piano: 4-S1.

Indirizzo dell'immobile:

Via F. Petrarca n. 14, Cesano Boscone (MI).

Coerenze dell'appartamento, come da titolo di provenienza:

Vano scala, altro appartamento sullo stesso piano, parte comune.

Coerenze della cantina, come da titolo di provenienza:

Corridoio comune, muro perimetrale, altra cantina.

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° 16059 del 30/04/2015, Pubblico ufficiale:
Tribunale di Milano, trascritto a Milano 2 in data **19/06/2015** - Registro Particolare 38448
Registro Generale 58047.

2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AI PROPRIETARI

Atto di provenienza ai debitori

Il bene pignorato è pervenuto in proprietà per la quota di 1/2 cadauno ai debitori, che dichiaravano di essere entrambi di stato civile LIBERO, in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nunzia Giacalone da Novara in data **31/05/2007** rep. n.256119 racc. n.27158, trascritto il **07/06/2007** - Registro Particolare 45526 Registro Generale 86648 –

dai signori **HAZOTA Vasilea** nata a Borsa (Romania) il 06/12/1966 C.F. HZTVSL66T46Z129J e **HAZOTA Vasile** nato a Borsa (Romania) il 08/07/1965 C.F. HZTVSL65L08Z129J coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Atti di trasferimento nel ventennio precedente al pignoramento

Oltre il ventennio l'unità immobiliare in oggetto era in capo a **SCACCHI Graziella**, nata a Bergamo il 02/12/1949 e **BOTTAZZI Roberto**, nato a Milano il 02/02/1949 per la quota di 1/2 cadauno, ad essi pervenuta con atto in data **03/11/1977** al numero 24315 di Repertorio della Dr.ssa Gilda Corvaja Barbarito notaio in Milano, registrato a Milano in data 21/11/1977 al n. 52149 e trascritto in data **24/11/1977** ai numeri 48855/40634.

In virtù di successione in morte di **SCACCHI Graziella**, nata a Bergamo il 02/12/1949 ed in data **02/10/2000**, registrata all'Ufficio del Registro di Milano in data 24/01/2003 al n. 1899/2001 di repertorio e trascritta in data **18/02/2003** ai numeri 27851/18598, il bene passa in capo a **BOTTAZZI Roberto** nato a Milano il 02 febbraio 1949 per la quota di 2/6 (divenendone così titolare per complessivi 5/6) ed a **ELLEGRINELLI Battistina** nata a Entratico il 17/06/1924 per la quota di 1/6.

In dipendenza di atto notarile pubblico in data **27/04/2001** al n. 2178/1197 di Repertorio del Dottor Valerio Tacchini notaio in Arese, trascritto in data **04/05/2001** ai numeri 43827/28850, la signora **ELLEGRINELLI Battistina** sopra nominata - vendeva la propria quota di 1/6 a **BOTTAZZI Roberto** nato a Milano il 02/02/1949.

Con riferimento a tale atto risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 10/10/2018 - Registro Particolare 83671 Registro Generale 127759 - e in data 05/12/2018 - Registro Particolare 101285 Registro Generale 154292.

In virtù di scrittura privata autenticata nelle firme in data **17/07/2001** al n.1222 di Repertorio del Dottor Massimo Cesario notaio in Milano, registrata a Milano in data 24 luglio 2001 al n.3045 serie 2V e trascritta a Milano 2 in data **18/07/2001** ai numeri 79318/50783, il bene passava in capo ai signori **HAZOTA Vasilea** e **HAZOTA Vasile** innanzi meglio identificati, per la quota di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni.

Con riferimento a tale atto risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 10/10/2018 - Registro Particolare 83672 Registro Generale 127760 - e in data 05/12/2018 - Registro Particolare 101286 Registro Generale 154293.

Dai predetti signori **HAZOTA Vasilea** e **HAZOTA Vasile** la proprietà dell'immobile veniva quindi trasferita agli odierni proprietari, debitori esecutati, con l'atto già innanzi emarginato.

3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Cesano Boscone, a ridosso della periferia occidentale di Milano. Il complesso condominiale si trova in una zona centrale, caratterizzata da palazzine mediamente di circa 5 piani fuori terra, prevalentemente di tipo residenziale, talvolta con attività commerciali al piano terra. Il complesso è sito lungo la via Petrarca, che è una traversa secondaria della via Roma, a forte vocazione commerciale e residenziale. Nei pressi dell'immobile non si verificano particolari condizioni di traffico ed è agevole trovare parcheggio. Anche l'inquinamento acustico è scarso.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'immobile è ben dotato dei servizi tipici delle aree residenziali, a pochi passi si trovano negozi di vario tipo ed un supermercato.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile non è ben dotato di collegamenti pubblici. Poco distante vi è la fermata della linea autobus n°322 che conduce alla fermata metro di Bisceglie della linea rossa M1 della metropolitana di Milano.

3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

Il complesso condominiale in cui è il bene staggito si compone di un'alta stecca residenziale di cinque piani fuori terra visibili dalla strada, oltre piano seminterrato. L'edificio presenta sagoma rettangolare, con un lato lungo attestato lungo la via Petrarca, dove vi è il portone d'ingresso comune al n° 14.

Si tratta di un complesso edilizio risalente ai primi anni '60 del '900 con struttura intelaiata di cemento armato, solai latero cementizi e tetto a falde. L'edificio è privo del servizio di portineria e di ascensore. Il riscaldamento è centralizzato, con termosifoni già dotati di valvole termostatiche e contatori di calorie. L'unità oggetto di valutazione è localizzata al piano quarto (quinto fuori terra), con affacci sul fronte principale e sul retro. Il complesso edilizio mostra segni di vetustà, sia nelle finiture delle facciate, sia nel corpo scala interno. L'unità è la prima a destra, provenendo dalla scala comune al piano 4°. L'edificio non presenta particolari qualità architettoniche.

3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

L'unità immobiliare è un piccolo trilocale sito al piano quarto, senza ascensore, composto da un ambiente unico che comprende l'ingresso, il soggiorno ed il disimpegno della zona notte; poi vi è la cucina semi abitabile, un solo bagno e due camere da letto, entrambe dotate di balcone. Una cantina di pertinenza completa la proprietà.

La cucina presenta la porta di accesso nei pressi dell'ingresso ed è dotata di una finestra. Il soggiorno è dotato di un'ampia finestra e di una porta finestra che dà accesso ad una balconata prospiciente sulla via Petrarca, su cui affacciano anche il bagno ed una delle due camere da letto. Oltrepassando l'ambiente del soggiorno, si giunge al disimpegno notte, che dà accesso al bagno ed alle due camere da letto. Il disimpegno è attrezzato con una nicchia ed un ripostiglio in quota. Il bagno è dotato di una finestra ed è attrezzato con lavabo, vasca, vaso e predisposizione impiantistica per la lavatrice. Entrambi le camere da letto sono dotate di porte finestre, con accesso ad altrettanti balconi, rispettivamente prospicienti sulla via Petrarca e sul retro. L'elevazione del piano rende le vedute su entrambi i fronti ariose.

Si evidenzia che, in violazione delle norme igieniche vigenti, il bagno è privo del bidet e non è neanche dotato del sanitario a doppia funzione, consentito dalla normativa in alternativa al bidet. Le porte del bagno e della cucina presentano ampiezza di gran lunga inferiore rispetto allo standard normativo vigente. Anche l'altezza dei corrimani delle ringhiere, di circa 90 cm, non è adeguata rispetto alle vigenti normative.

L'appartamento presenta riscontro d'aria da pareti contrapposte ed ha esposizione verso Nord-Ovest e verso Sud-Est.

CARATTERISTICHE METRICHE

L'appartamento presenta l'altezza utile di circa 2,93 metri in tutti gli ambienti, ad eccezione della porzione del disimpegno notte sormontata dal ripostiglio in quota, dove l'altezza è circa metri 2,23. Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	82,34	1	82,34	Nord – Ovest; Sud – Est.	Da ristrutturare
Balconi	9,77	0,25	2,44		
Cantina	8,50	0,20	1,70		
Totale superficie commerciale equivalente			86 mq		

3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento presenta finiture e soluzioni tecniche che denotano un intervento di ristrutturazione parziale, sebbene non recente, di tenore medio basso. L'ingresso è dotato

di una porta blindata, i serramenti esterni sono di vario tipo: la porta finestra del soggiorno e le finestre del soggiorno, del bagno e della cucina sono allo stato originario, in lamiera di ferro con vetro singolo, dall'aspetto obsoleto; nelle due camere da letto vi sono delle porte finestre in legno chiaro con disegno all'inglese, dotate di vetro camera. Anche questi ultimi due serramenti sono piuttosto datati e, sebbene non siano coevi alla costruzione, sono in uno stato di conservazione mediocre. I sistemi oscuranti presentano persiane avvolgibili con cintino manuale.

La cucina e la camera con affaccio sul retro presentano le porte originarie, ad anta battente, in legno tamburato, con specchiatura di vetro stampato. Si evidenzia che, vista l'epoca di costruzione, le porte presentano vetri che non sono adeguati alle vigenti normative antinfortunistiche. Pertanto, in caso di rottura accidentale dei vetri, vi è il rischio di infortunio. Le altre due porte, del bagno e dell'altra camera da letto, sono piuttosto recenti, in laminato tamburato effetto legno, ad anta battente, in mediocre stato di conservazione. Si evidenzia che le tipologie di porte presenti sono molto differenti tra loro e pertanto male si integrano, essendo bicrome e vetrate, quelle originarie, monocrome e cieche le più recenti.

Tutto l'ambiente unico dell'ingresso, del soggiorno, e del disimpegno notte presenta una pavimentazione in piastrelle di tipo gres porcellanato in tinta neutra, con posa continua, in buono stato. Anche nel bagno la pavimentazione è di tipo analogo, ma in tinta azzurra, in abbinamento col rivestimento, dello stesso tipo, presente su tutte le pareti. Nella cucina vi è una sgradevole pavimentazione di gres di piccolo formato, in tinta variegata castana, tipica degli anni '70. Alle pareti, invece, vi è un rivestimento di scelta commerciale più recente. Nella camera prospiciente la via Petrarca vi è il pavimento originario in piastrelle di graniglia. Nell'altra camera è visibile una pavimentazione in laminato di cattiva qualità, con effetto legno chiaro, probabilmente sovrapposto al pavimento preesistente.

Nei vari locali le pareti ed i soffitti sono rifiniti con tinte chiare, nel soggiorno una parete è rifinita con uno stucco decorativo spatolato. Nella cucina sono visibili delle macchie nere di muffa nei pressi della parete esterna. In conclusione, l'appartamento si presenta male e pertanto, ai fini del presente giudizio di stima, l'unità immobiliare verrà considerata come da ristrutturare.

3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

L'impianto elettrico alla vista risulta non integro. Non è stata reperita né esibita la certificazione 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.

Si precisa che, per le caratteristiche costruttive e termiche generali dell'unità in oggetto, la classificazione energetica è influente ai fini della formulazione del giudizio di stima.

3.6.0. STATO DI POSSESSO

Il sopralluogo peritale è stato svolto alla presenza della comproprietaria Debitrice esecutata, che riferiva di occupare l'immobile ai fini abitativi con i propri familiari e che il comproprietario non abitava più lì.

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 07/06/2007 - Registro Particolare 23065 Registro Generale 86649, Milano 2; Pubblico Ufficiale: GIACALONE NUNZIA Repertorio 256120/37159 del 31/05/2007; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO concesso con l'atto innanzi emarginato per complessivi Euro 440.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 220.000,00; durata: anni 30;

a favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma, C.F. 00651990582, domicilio ipotecario eletto in Novara, Corso Mazzini n. 4/6;

contro:

- ~~DE NOTARIS Eustachio, nato a SALERNO il 13/04/1975, C.F. DN1SCH75D13H703C~~, Proprietà per 1/2;
- ~~QUIROZ GALLARDO Tamara Lizbeth, nata in ECUADOR il 07/11/1971, C.F. QRZTRL71S47Z605G~~, Proprietà per 1/2.

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

4.1.2. PIGNORAMENTI

Trascrizione del 19/06/2015 - Registro Particolare 38448 Registro Generale 58047, Milano 2; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 16059 del 30/04/2015; per €. 185.398,09 oltre agli interessi pattuiti, maturandi e maturati, alle spese e oneri come dovuti per legge;

a favore di: VELA MORTGAGES SRL con sede in Conegliano (TV), C.F. 04104160264, Proprietà per 1/1;

contro:

- ~~DE NOTARIS Eustachio nato a SALERNO il 13/04/1975, C.F.: DNTSCH75D13H703E~~, Proprietà per 1/2;
- ~~QUIROZ GALLARDO Tamara Lizbeth nata in ECUADOR il 07/11/1971, C.F.: QRZTRL71S47Z605G~~, Proprietà per 1/2.

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

Trascrizione del 19/09/2018 - Registro Particolare 76917 Registro Generale 117457, Milano 2; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Milano; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 28906 del 17/08/2018; per €. 8.381,32 oltre interessi legali dalle varie scadenze al saldo effettivo ed oltre alle successive spese occorrente tutte;

a favore di: CONDOMINIO VIA PETRARCA nr. 14 con sede in Cesano Boscone (MI), C.F. 95513210153, Proprietà per 1/1;

contro:

- ~~DE NOTARIS Eustachio nato a SALERNO il 13/04/1975, C.F.: DNTSCH75D13H703E~~ Proprietà per 1/2;
- ~~QUIROZ GALLARDO Tamara Lizbeth nata in ECUADOR il 07/11/1971, C.F.: QRZTRL71S47Z605G~~, Proprietà per 1/2.

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

4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

L'Ufficio Territoriale di Legnano dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II, riferiva che, da interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa.

4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che la costruzione del fabbricato, di cui fa

parte l'unità staggiata, fu iniziata prima del 01/09/1967 e che successivamente non furono apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi e/o concessori, anche in sanatoria. Dalle verifiche documentali risulta che la scheda catastale ancora vigente fu depositata nel 1963, confermando il termine *ante quem* della costruzione.

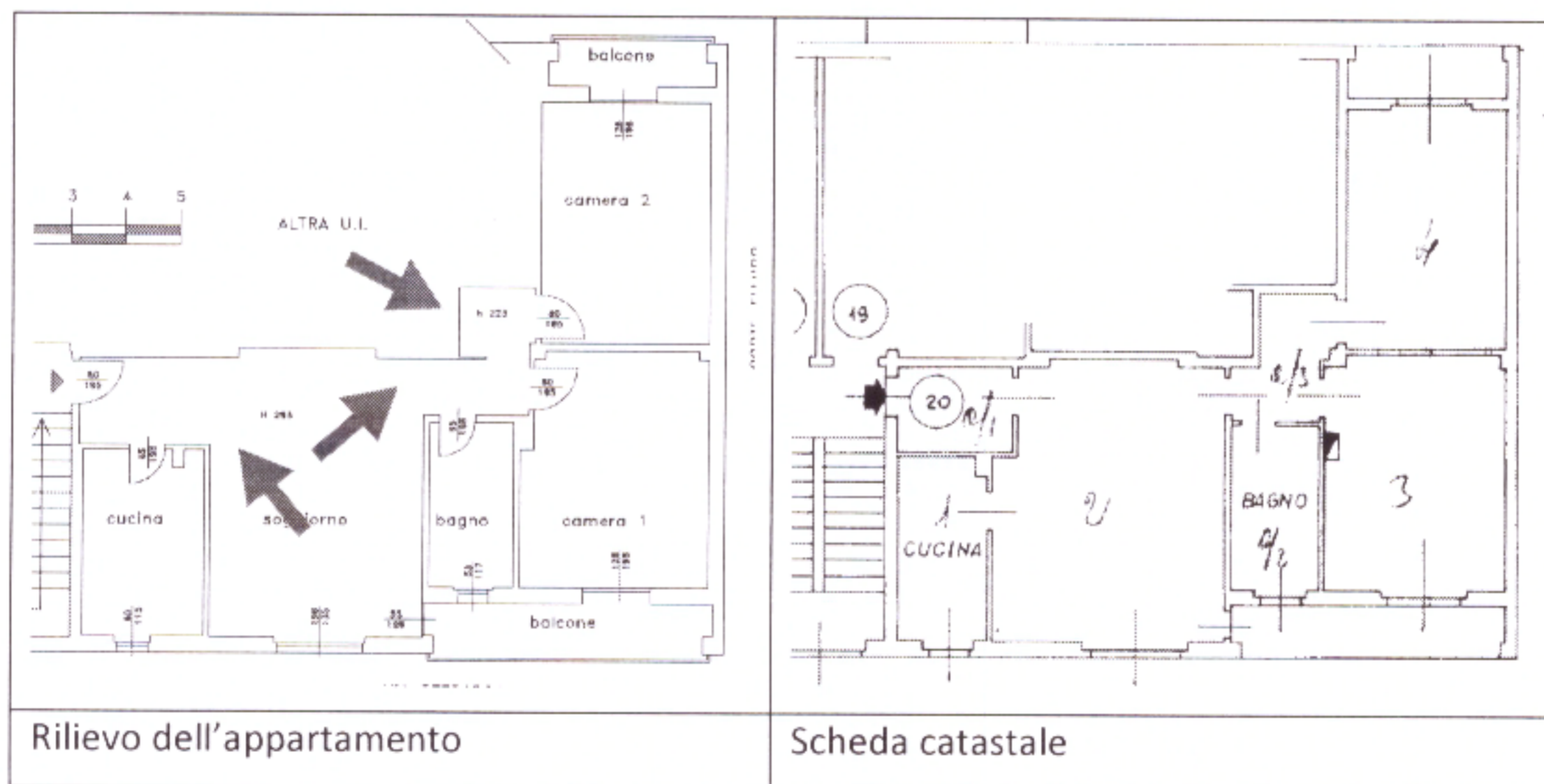
Dal sopralluogo svolto risulta che l'unità residenziale non è nello stato originario, ma ha subito interventi di manutenzione straordinaria, anche con modifiche dei tavolati.

In mancanza di ulteriori informazioni è possibile considerare la scheda catastale depositata nel 1963 come indicativa dello stato di progetto assentito in atti di fabbrica.

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

- a) Diforme spostamento di tavolati e porte, formazione di un ripostiglio in quota;
- b) Il bagno è privo del bidet e non è neanche dotato del sanitario a doppia funzione, consentito dalla normativa in alternativa al bidet;
- c) Le ampiezze delle porte del bagno e della cucina sono di gran lunga inferiori rispetto allo standard normativo vigente, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989;
- d) L'altezza dei corrimani delle ringhiere dei balconi non è adeguata rispetto alle vigenti normative di sicurezza;

Nella grafica che segue, con riferimento all'appartamento, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale.



Per quanto fin qui esposto, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'appartamento.

Le difformità di cui al punto a) sono secondarie e dunque sanabili, nei limiti del Regolamento Edilizio Comunale.

Le difformità di cui ai punti b) e c) sono primarie poiché di carattere igienico ed ergonomico e pertanto si ritiene che non siano sanabili, ma dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento.

Le difformità di cui al punto d) rappresenta una violazione della normativa sulla sicurezza e pertanto dovranno essere eliminate con intervento di adeguamento dell'altezza dei corrimani dei parapetti dei balconi.

Nella formulazione del giudizio di stima dell'immobile si terrà conto dei costi da sostenere per i vari adeguamenti necessari.

Qualora nel quadro dei vari lavori di adeguamento e ripristino già necessari, dovesse ritenersi utile integrare tutte o parte delle difformità di cui al punto a), sarà 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 regolarizzare le difformità sanabili ed eseguire tutti gli altri lavori di ripristino ed adeguamento necessari ed opportuni.

4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme e dovrà essere aggiornata. Dal confronto con lo stato di fatto, come evidenziato nel paragrafo che precede, si rileva l'errata rappresentazione dei tavolati dell'ingresso, della cucina, del disimpegno notte, nonché la difforme posizione della porta della cucina.

5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'amministratore del Condominio, che collaborava con le operazioni peritali, producendo anche il Regolamento di Condominio, forniva le seguenti informazioni:

- La competenza dei debitori eseguiti per l'esercizio 2017/2018 ammonta ad € 2.237,34;
- La competenza dei debitori eseguiti per l'esercizio 2016/2017 ammonta ad € 2.234,58;
- Sono state deliberate le opere di tinteggiatura vano scala per € 3.135,00 complessivi e la verifica con nuova stesura delle tabelle millesimali per € 2.283,84 complessivi. La quota di competenza dei debitori eseguiti ammonta ad € 341,33 già comprese nelle spese ordinarie esercizio 2018/2019
- 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 18/01/2019, esisteva un debito, nei confronti del Condominio, pari a €.16.690,43.

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'Agenda 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 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 = 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 piccolo trilocale residenziale in contesto di tipo popolare, sito al piano quarto senza ascensore, composto da un soggiorno, una cucina abitabile, un solo bagno, due camere, oltre disimpegni ed una cantina di pertinenza, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 86,00mq. 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 dell'elevazione del piano, della mancanza di ascensore, della qualità del contesto condominiale e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative dell'alloggio, è circa 1.450,00 €/mq. Pertanto, **l'appartamento ad uso abitazione al piano quarto, con annessa cantina al piano sotterraneo, sito in Cesano Boscone (MI) alla Via F. Petrarca n.14**, identificato in catasto fabbricati del **Comune di Cesano Boscone al Foglio 10, Particella 173, Subalterno 20**, viene stimato a corpo in **€.124.700,00**.

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%	€. 6.235,00
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse, spese tecniche ed accessorie.	€ 2.500,00
Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutentivo dell'immobile. Si stima per lavori interni di ristrutturazione ed adeguamento alle vigenti normative.	€. 3.500,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%	€. 24.940,00
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	€.4.500,00

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, **€ 108.000,00**.

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, **€ 83.000,00**.

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, previo adeguamento alle norme vigenti, risulta congruo un canone di locazione annuo, oltre le spese condominiali, pari a circa **€.4.800,00**.

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

Milano, li 26.01.2019

L'esperto
arch. Luca Bocchini