

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

**Esecuzione Forzata**

**Cordusio RMBS Securitisation S.r.l. - Verona**  
**contro**

**Sig.**

**R.G.E. 1221/2013**

**RELAZIONE DI STIMA**

**Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini**

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

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277*

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

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

*e-mail: [lucabocchini@hotmail.com](mailto:lucabocchini@hotmail.com)*



## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. N° 1221/2013**

### **LOTTO UNICO**

**Appartamento ad uso abitazione al piano rialzato, con annesso vano di solaio al piano sottotetto, sito in Milano alla Via Capri n.9 – Piena proprietà per l'intero**

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

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU, **Foglio 368, Particella 493, Subalterno 1**, Zona censuaria 3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 49 mq, Rendita €320,20, Indirizzo: VIA CAPRI n. 9 piano: T-6.

#### **Indirizzo dell'immobile:**

Via Capri n.9, Milano.

#### **Coerenze dell'appartamento, come da titolo di provenienza:**

In linea di contorno e in senso orario: appartamento di proprietà di terzi; corridoio comune; vano scala e vano ascensore comuni; cortile; appartamento di proprietà di terzi.

#### **Coerenze del solaio, come da titolo di provenienza:**

In linea di contorno e in senso orario: cortile; solaio di proprietà di terzi; corridoio comune d'accesso; proprietà di terzi.

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

#### **Stato di occupazione: occupato dal debitore esecutato**

**Valore di stima immobile libero per l'intero €. 50.000,00**

**Valore di stima immobile occupato €. 36.000,00**

**Canone di locazione annuale, oltre 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) Titoli edilizi**
- I) Verbale di sopralluogo**

**Indice degli argomenti:**

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	4
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO .....	4
3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO .....	5
3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE.....	6
3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA.....	6
3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.....	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 .....	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 .....	9
4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO .....	9
4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE .....	10
4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA .....	10
4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE.....	10
5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	11
5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE .....	11
6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE .....	11
6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI .....	11
6.2.0. CRITERIO DI STIMA .....	11
6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO.....	12
6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	12
6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO .....	12
6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO.....	13
6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO .....	13
6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO .....	13
6.5.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE .....	14



### **1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Ad istanza del creditore procedente, con atto Rep. n. 4254 del 14/03/2013 – Tribunale di Milano – veniva pignorato il bene di proprietà del debitore consistente in un appartamento ad uso abitazione al piano rialzato, con annesso vano di solaio al piano sottotetto, sito in Milano alla Via Capri n.9, che sviluppa **circa 45 mq** di superficie lorda commerciale equivalente.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

##### **Intestazione del bene**

Proprietà

per 1/1.

##### **Identificazione catastale dell'appartamento**

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU, **Foglio 368, Particella 493, Subalterno 1**, Zona censuaria 3, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 49 mq, Rendita €.320,20, Indirizzo: VIA CAPRI n. 9 piano: T-6.

##### **Indirizzo dell'immobile:**

Via Capri n.9, Milano.

##### **Coerenze dell'appartamento, come da titolo di provenienza:**

In linea di contorno e in senso orario: appartamento di proprietà di terzi; corridoio comune; vano scala e vano ascensore comuni; cortile; appartamento di proprietà di terzi.

##### **Coerenze del solaio, come da titolo di provenienza:**

In linea di contorno e in senso orario: cortile; solaio di proprietà di terzi; corridoio comune d'accesso; proprietà di terzi.

##### **Estremi dell'atto di pignoramento**

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

Verbale di pignoramento immobili Repertorio n° 4254 del 14/03/2013, Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 in data **24/04/2013** - Registro Particolare 15554 Registro Generale 21166.

### **2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO**

#### **Atto di provenienza al debitore**

Il bene pignorato è pervenuto all'attuale proprietario per acquisto fattone dal sig. \_\_\_\_\_ con atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Silocchi di Milano (MI) in data **21/11/2003**, repertorio n. 221333/16876, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 in data **16/12/2003** - Registro Particolare 63463 Registro Generale 98762.



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

Al sig. \_\_\_\_\_, innanzi meglio generalizzato, la piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto era pervenuta da \_\_\_\_\_ nato a Milano il 15/03/1975, C.F. \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Silocchi di Milano in data **09/03/2000** rep. 196878, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 il **16/03/2000** ai numeri 13928/9280.

Al sig. \_\_\_\_\_ la proprietà dell'immobile era pervenuta in forza di atto di compravendita autenticato dal Notaio Maurizio Silocchi di Milano in data **13/01/1995** repertorio n.159508/6173, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 il **31/01/1995** ai nn.4455/2798, dal sig. \_\_\_\_\_, che ne era proprietario per titoli anteriori al ventennio.

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

#### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella periferia occidentale, nella zona di Baggio, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali. Nella zona vi sono prevalentemente edifici di carattere urbano, realizzati in varie epoche, a partire dagli anni '30 del '900, fino alle costruzioni più corpose risalenti agli ultimi decenni. In ragione del carattere prevalentemente residenziale, e della marginalità dell'area rispetto alla viabilità principale urbana, la microzona presenta una scarsa concentrazione di traffico, ed una discreta disponibilità di parcheggi.

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

L'immobile è discretamente dotato dei servizi necessari a soddisfare le esigenze dei residenti. Nel raggio di dieci minuti di passeggio sono disponibili negozi di vari tipi, uffici pubblici, scuole, verde privato e pubblico. Poco distante vi è anche il Parco di Baggio.

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

L'immobile è scarsamente dotato di mezzi pubblici di collegamento e non è servito dalla metropolitana e dalle ferrovie.

Nel raggio di circa 500 metri sono presenti le fermate delle seguenti linee di superficie: Bus 433 (Bisceglie M1 – Passirana); Bus 67 (Baggio via Scanini - P.le Baracca); Bus 76 (Bisceglie M1 - Quinto Romano).



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

L'immobile fa parte di un complesso condominiale di tipo civile, dalle finiture di tenore medio. Il complesso si caratterizza con un lotto rettangolare, recintato, in cui sono dislocati tre edifici residenziali a torre, di 6 piani fuori terra, oltre piano interrato, disposti in successione a pettine. Sul fronte di testata del lotto, al civico n°9 di Via Capri, vi è il cancelletto di accesso pedonale, in corrispondenza del primo edificio, in cui è anche la portineria. Proseguendo verso il fondo del lotto si incontrano gli altri due edifici, in successione. Lo spazio tra i fabbricati è occupato dalle rampe carraie che conducono al livello seminterrato, in cui vi sono le autorimesse. Gli accessi carrai sono ben distinti da quello pedonale, disposti lungo il fianco laterale del lotto, in corrispondenza delle rampe di accesso alle autorimesse interrate.

L'edificio in cui è il bene staggito è il terzo ed ultimo che si incontra provenendo dall'ingresso pedonale, ed è identificato come la scala D.

I fabbricati residenziali non presentano particolari qualità architettoniche. Si tratta di edifici dal forte effetto urbano, con volumi tozzi e balconi aggettanti. Il motivo decorativo delle facciate è realizzato con il basamento rivestito con lastre di pietra bianca ed, in elevazione, alternanza di campiture intonacate e campiture rivestite con klinker di colore terra cotta. Il basamento è esteso per l'intero piano seminterrato, fino alla soletta del piano rialzato.

I fabbricati presentano strutture intelaiate di cemento armato, con solai latero cementizi e copertura a falde con manto di tegole. L'epoca di costruzione è risalente agli anni '60. Sia l'ingresso al complesso condominiale, sia l'ingresso alla scala D, in cui è l'immobile in oggetto, sono decorosi. L'intero complesso condominiale si presenta discretamente, è dotato del servizio di portineria e del riscaldamento centralizzato ed è ben tenuto. Il fabbricato in cui è l'unità oggetto di valutazione è dotato di ascensore, seppure, tra il piano del cortile e la prima fermata, vi è una rampa di scale che costituisce una barriera architettonica. L'unità staggita è sita al piano rialzato e pertanto non è servita dall'ascensore. Le facciate dell'edificio non sono in buone condizioni e presentano vari segni di riparazioni.

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

L'unità immobiliare è un piccolo bilocale sito al piano rialzato, non servito dall'ascensore, composto da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura ed un balcone, un solo bagno, una camera da letto ed un solaio di pertinenza.



L'ingresso è direttamente connesso al soggiorno, mediante un vano di passaggio privo della porta e rifinito ad arco. Il soggiorno è dotato di un balcone aggettante e di una finestra alta, in corrispondenza dell'angolo cottura. Sull'ingresso si apre la porta del bagno, adiacente al soggiorno e caratterizzato da una sagoma quadrangolare, dotato di vasca, lavabo, bidet e vaso igienico ed illuminato da una finestra. A seguire, adiacente al bagno, vi è la camera da letto, dotata di una finestra, e di dimensioni idonee per la permanenza di due persone.

Le vedute affacciano tutte verso lo spazio di separazione con l'altro edificio del lotto condominiale e pertanto non sono né gradevoli né luminose, essendo ingombrate dal fabbricato che le fronteggia.

Si evidenzia che, in violazione delle norme igieniche, il bagno è privo dell'antibagno dotato di porte di separazione con il locale in cui si preparano i cibi. Inoltre, la porta del bagno presenta un'ampiezza di gran lunga inferiore rispetto allo standard normativo vigente. Il piano sottotetto dei solai non è servito dall'ascensore. Il solaio presenta la sagoma rettangolare allungata e la copertura di altezza variabile, in funzione della pendenza della falda del tetto. L'appartamento, presenta riscontro d'aria da unica parete ed ha esposizione verso Sud-Ovest.

#### CARATTERISTICHE METRICHE

In tutti gli ambienti dell'appartamento l'altezza utile è di circa 3,11 metri. Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	42,86	1	42,86	Sud - Ovest	Da ristrutturare
Balcone	2,44	0,25	0,61		
Solaio	14,51	0,20	1,11		
<b>Totale superficie commerciale equivalente</b>			<b>45 mq</b>		

#### 3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento presenta finiture e soluzioni tecniche che denotano un intervento di ristrutturazione radicale, sebbene non recente, di tenore basso. L'ingresso è dotato di una porta blindata, i serramenti esterni sono allo stato originario, di legno massello, dotati di vetro in singola lastra, ed in stato d'uso mediocre. I sistemi oscuranti esterni sono realizzati con persiane avvolgibili con cintino manuale. Anche le porte della camera e del bagno sono allo stato originario, in legno smaltato, con specchiatura di vetro stampato, certamente non adeguato alle vigenti norme di sicurezza.

L'appartamento presenta una pavimentazione in piastrelle di tipo gres porcellanato in



tinta neutra, con posa continua in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno. In questo caso, infatti, sia la pavimentazione, sia i rivestimenti, presenti su tutte le pareti fino ad altezza di circa 2 metri, sono realizzati con un altro tipo di piastrelle, probabilmente di ceramica, in tinta neutra chiara. Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle analoghe a quelle del bagno. Nell'angolo cottura è installata anche una caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Le pareti ed i soffitti sono imbiancati, eppure presentano ingiallimenti in vari punti, particolarmente visibili in corrispondenza dell'angolo cottura. L'impianto termico è centralizzato, ma i termosifoni sono ancora sprovvisti delle testine termostatiche e dei contatori di calorie. Il termosifone della camera da letto è stato rimosso.

In conclusione, l'appartamento è d'aspetto piuttosto vetusto e pertanto, ai fini del presente giudizio di stima, sarà considerato 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.

Dalla verifica svolta presso il Catasto Energetico, risulta depositato un Attestato di Certificazione Energetica da cui si ricava che l'immobile è in classe energetica G.

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 ininfluente ai fini della formulazione del giudizio di stima.

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

Il sopralluogo peritale è stato svolto in collaborazione con il Custode Giudiziario ed è stato constatato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato, che vi abita.





#### **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 16/12/2003 - Registro Particolare 19197 Registro Generale 98763, Milano 1; Pubblico Ufficiale: SILOCCHI MAURIZIO Repertorio 221334/16877 del 21/11/2003; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concesso con l'atto innanzi emarginato per complessivi Euro 224.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 112.000,00;

a favore di: UNICREDIT BANCA SPA sede Bologna codice fiscale 12931320159 domicilio ipotecario eletto in Bologna via Zamboni n. 20;

contro:

Proprietà per 1/1.

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

###### **4.1.2. PIGNORAMENTI**

Trascrizione del 24/04/2013 - Registro Particolare 15554 Registro Generale 21166, Milano 1; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 4254 del 14/03/2013; fino alla concorrenza di Euro 17.192,68 oltre interessi successivi e spese legali occorrente.

a favore di: Cordusio RMBS Securitisation S.r.l. con sede in Verona, codice fiscale 03991520267, Proprietà per 1/1;

contro:

Proprietà per 1/1.

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

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

L'Ufficio Territoriale 6 di Milano dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I, riferiva che, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, risulta registrato il contratto di locazione n. 2012/3/3280 nel ruolo di dante causa (locatore) e relativo all'immobile oggetto del pignoramento. Dal contratto si vince la risoluzione anticipata.



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

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

Dalla lettura dell'atto di provenienza del bene al debitore esecutato, si evince che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'appartamento pignorato, fu iniziata prima del 01/09/1967. La scheda catastale risulta depositata nel 1965, confermando la circostanza.

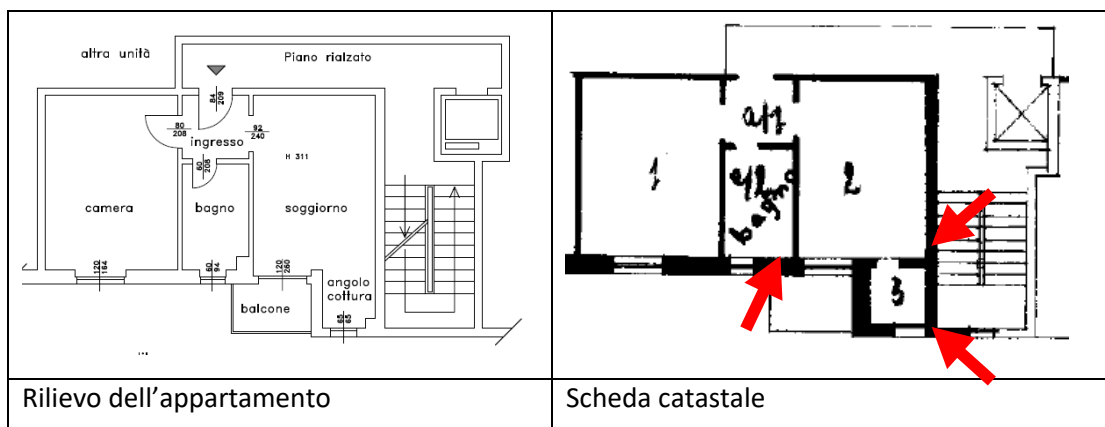
Dal sopralluogo svolto risulta che l'unità residenziale non è nello stato originario, ma ha subito interventi di manutenzione straordinaria con rifacimento del bagno, sostituzione dei pavimenti e rivestimenti, nonché della porta d'ingresso. Dal raffronto dello stato di fatto con la scheda catastale, si rilevano inoltre alcune modifiche dei tavolati. Risulta eliminato il tavolato di separazione tra il cucinotto ed il soggiorno e risulta anche eliminata la porta tra il corridoio ed il soggiorno, per il cui effetto, l'appartamento risulta privo del disimpegno dotato di porte tra il locale in cui è il vaso igienico e quello in cui si preparano i cibi, in violazione delle prescrizioni del Regolamento Locale di igiene della Lombardia. Tale difformità non è sanabile perché riguarda le norme igieniche e pertanto dovrà essere eliminata con un intervento di adeguamento. In fine si evidenzia che l'ampiezza del vano della porta di accesso al bagno è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989.

Per quanto rilevato appare opportuno regolarizzare la condizione 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 tal modo, nel quadro più ampio dei lavori edili di adeguamento igienico, sarà possibile anche regolarizzare in parte lo stato di fatto, secondo le eventuali future necessità della committenza.

##### **4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE**

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme e dovrà essere aggiornata. Dal confronto con lo stato di fatto si rileva l'errata rappresentazione del tavolato del cucinotto e delle finestre del bagno e dell'angolo cottura, nonché l'omissione di alcuni cassoni nel bagno e nell'angolo cottura. Nella grafica che segue vengono evidenziate le difformità della scheda catastale, rispetto allo stato di fatto dell'appartamento.





### 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 documentazione da cui è possibile ricavare le seguenti informazioni:

- Consuntivo gestione ordinaria 2015/2016 €. 1.178,09;
- Consuntivo gestione ordinaria 2016/2017 €. 1.178,35;
- Consuntivo gestione straordinaria per installazione valvole e ripartitori €. 423,55;
- 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 17/10/2018, esisteva un debito, nei confronti del Condominio, pari a €.3.189,93.

### 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 - 2° semestre 2017.
- 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;

Superficie 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 bilocale residenziale in contesto di tipo civile, sito al piano rialzato, non servito all'ascensore, composto da un soggiorno con



angolo cottura con un balcone, una camera ed un bagno finestrato, oltre un'area di solaio di pertinenza, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 45,00 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, della mancanza dell'ascensore, delle caratteristiche dell'alloggio e della qualità del contesto condominiale, è circa 1.600,00 €/mq.

Pertanto, l'**appartamento ad uso abitazione al piano rialzato, con annesso vano di solaio al piano sottotetto, sito in Milano alla Via Capri n.9**, identificato in catasto fabbricati del **Comune di Milano al Foglio 368, Particella 493, Subalterno 1**, viene stimato a corpo in **€.72.000,00**.

#### 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 2%	€. 1.440,00
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse, spese tecniche ed accessorie.	€ 2.800,00
Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutentivo dell'immobile. Si stima per lavori di ristrutturazione, eliminazione difformità non sanabili ed adeguamento alle vigenti normative.	€. 15.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%	€. 14.400,00
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	€.2.500,00

#### 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, **€ 50.000,00**.

#### 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, **€ 36.000,00**.



#### 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 **€.4.800,00**.

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

Milano, lì 17.10.2018

L'esperto  
arch. Luca Bocchini

