

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**Supercondominio di Via Spadini n.11 – Milano
contro**

Sig. [REDACTED]

R.G.E. 2333/2018

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° 2333/2018

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione al piano primo, con annesso vano di cantina al piano interrato, sito in Milano alla Via Privata Armando Spadini n.11 – Piena proprietà per l'intero

Identificazione catastale del lotto unico di vendita:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU, **Foglio 15, P.IIIa 129, Sub. 709**, Zona Censuaria 3, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale 61 mq., Rendita €.511,29, Indirizzo: VIA PRIVATA ARMANDO SPADINI n. 11 piano: 1-S1 scala: U.

Indirizzo dell'immobile:

Via Privata Armando Spadini n.11, Milano.

Coerenze dell'appartamento, come da atto di provenienza:

Proprietà di terzi; cortile comune per due lati; proprietà di terzi e vano scala comune.

Coerenze della cantina, come da atto di provenienza:

Corridoio comune; proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Stato di occupazione: occupato dal debitore.

Valore di stima immobile libero €. 98.000,00.

Valore di stima immobile occupato €. 75.000,00.

Canone di locazione annuale, comprese le spese condominiali, €. 3.600,00



Allegati:

- A) Rilievo fotografico, planimetrie**
- B) Documentazione catastale**
- C) Elenco formalità**
- D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate**
- E) Comunicazioni del Condominio e del Supercondominio**
- F) Regolamento del Supercondominio**
- G) 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	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	9
4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	9
4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE.....	10
5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE	10
5.2.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	11
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
6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO	13
6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO.....	13
6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO	14
6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO	14
6.5.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	14



1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ad istanza del creditore precedente, con atto Rep. n. 428 del 20/12/2018 - Tribunale di Milano - veniva pignorato il bene di proprietà del debitore consistente in un appartamento ad uso abitazione al piano primo, con annesso vano di cantina al piano interrato, sito in Milano alla Via Privata Armando Spadini n.11, che sviluppa **circa 62 mq** di superficie lorda commerciale equivalente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Intestazione del bene

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Identificazione catastale dell'appartamento

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU, **Foglio 15, P.IIa 129, Sub. 709**, Zona Censuaria 3, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale 61 mq., Rendita €511,29, Indirizzo: VIA PRIVATA ARMANDO SPADINI n. 11 piano: 1-S1 scala: U.

Indirizzo dell'immobile:

Via Privata Armando Spadini n.11, Milano.

Coerenze dell'appartamento, come da atto di provenienza:

Proprietà di terzi; cortile comune per due lati; proprietà di terzi e vano scala comune.

Coerenze della cantina, come da atto di provenienza:

Corridoio comune; proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi.

Estremi atto di pignoramento

Secondo la trascrizione riportata presso la Conservatoria dei RR.II., S.P.I. di Milano 1:
Verbale di pignoramento immobili Repertorio n° 428 del 20/12/2018, Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO, trascritto a Milano 1 in data **06/02/2019** - Registro Particolare 5487 Registro Generale 8352.

2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO

Atto di provenienza al debitore

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del signor [REDACTED] pervenutogli con atto di compravendita per Notar Borlone Maria di Milano del **21/06/2007**, rep. 70837 - racc. 10477, regolarmente registrato e trascritto a Milano 1 il **05/07/2007** - Registro Particolare 28105 Registro Generale 50928, da potere di **DOLDI Gianpietro**, nato a Milano il 02/02/1953, Codice Fiscale DLDGPT53B02F205T, e **SCIBILIA Nicolina**, nata a Torregrotta il



21/02/1956, Codice Fiscale SCBNLN56B61L2710.

Nel predetto atto l'acquirente [REDACTED]
[REDACTED] i venditori si dichiarano coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni.

Atti di trasferimento nel ventennio precedente al pignoramento

Ai predetti sig.ri **DOLDI Gianpietro** e **SCIBILIA Nicolina** la proprietà dell'immobile in argomento era pervenuta per atto di donazione a rogito Notaio Giuliana Raja di Milano in data **31/10/1984** rep n.126797/5412, registrato a Milano - Atti Pubblici - il 15/11/1984 al n. 18375 Serie I e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data **26/11/1984** ai nn. 46888/34901, da **DOLDI Alcide**, nato a Ripalta Arpina il 01/01/1925, codice fiscale DLDLCD25A01H314B, e **BARBONI Francesca**, nata a Casaletto Ceredano il 03/12/1928, codice fiscale DLDLCD25A01H314B, tra di loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona periferica Comasina, a Nord 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 passeggiare, negozi e supermercati, scuole, edifici di culto, verde pubblico e privato.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

La fermata della metropolitana più vicina è Comasina della Linea Gialla MM 3 e dista circa 500 metri.

Nelle vicinanze dell'immobile vi sono le fermate delle linee di superficie ATM autobus urbani 41, 52. Le Tangenziali Nord ed Ovest sono raggiungibili in pochi minuti d'auto.



3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

L'edificio in cui insiste il bene pignorato è sito nel Supercondominio via Spadini n°11. Il Supercondominio, che fu realizzato a cura della gestione INA Casa negli anni '50, presenta le caratteristiche di un'edilizia economica ben concepita. Si caratterizza con un'ampia area di verde privato, con percorsi pedonali e carrai, in cui sono localizzate numerose palazzine multipiano. L'edificio in cui insiste il bene pignorato è identificato come fabbricato n°19, in cui vi è la sola scala U. L'immobile staggito è sito al piano primo e presenta il portoncino d'ingresso in posizione centrale nel pianerottolo. Il fabbricato si compone di quattro piani fuori terra, oltre seminterrato, con struttura mista in cemento armato e muratura, solai latero cementizi e tetto a falde con manto di tegole.

L'edificio è privo di ascensore, il riscaldamento è centralizzato, seppure da molto tempo è stato disattivato, come riferito dal debitore, per ragioni di morosità del condominio. Il debitore riferiva altresì che, sebbene il supercondominio sia dotato del locale portineria, tuttavia, attualmente il servizio di portineria non è attivo. Gli spazi comuni del supercondominio si presentano bene, con alberi di alto fusto, aiuole e vialetti. Il fabbricato n°19, in cui è l'unità staggita, si presenta in cattive condizioni. Le facciate esterne presentano distacchi di intonaco in vari punti e necessitano di interventi radicali di messa in sicurezza e ripristino.

3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

L'unità immobiliare è un bilocale sito al piano primo, composto da un ingressino ed un disimpegno notte, un soggiorno ampio e dotato di balcone, una cucina non abitabile, un bagno con finestra ed una camera da letto finestrata, oltre una cantina di pertinenza al piano interrato.

Dal portoncino si accede all'ingressino cieco in cui si aprono le porte del soggiorno e della cucina. Le dimensioni esigue di quest'ultima la rendono assimilabile ad un angolo cottura separato da una porta. Dal soggiorno si accede ad un balcone semi incassato, prospiciente sulla corte comune alberata. Oltrepassando il soggiorno si accede al disimpegno notte, cieco, che dà accesso alla camera ed al bagno. La camera è ampia e dotata di due aperture verso l'esterno. Il bagno è dotato di una finestra ed è attrezzato con lavabo, bidet, vaso ed una vasca di dimensioni ridotte. Nel disimpegno vi è la predisposizione impiantistica per la lavatrice. Una cantina al piano interrato completa la proprietà. Durante il sopralluogo peritale l'unità risultava completamente arredata e pertanto è stato possibile eseguire un rilievo sommario degli ambienti. In particolare, il balcone e la cantina sono risultati inaccessibili, poiché completamente ingombrati da masserizie ed arredi vari. Con



riferimento alle porzioni risultate inaccessibili durante il sopralluogo peritale, vista l'esigua incidenza delle stesse rispetto al valore complessivo dell'unità, la valutazione della consistenza è stata redatta sulla base alla documentazione catastale vigente.

L'appartamento presenta riscontro d'aria da pareti contigue ed ha esposizione verso Nord e verso Ovest. In ragione dell'elevazione del piano e del contesto circostante, le vedute sono mediamente gradevoli, poiché prospettano sulla corte comune del supercondominio, con aree verdi ed alberi.

CARATTERISTICHE METRICHE

L'appartamento presenta l'altezza utile di circa metri 2,84 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	59,59	1	59,59	Nord; Ovest	Da ristrutturare
Balcone	2,45	0,25	0,61		
Cantina	8,74	0,20	1,75		
Totale superficie commerciale equivalente			62 mq		

3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento presenta finiture e soluzioni tecniche che denotano la sovrapposizione di vari interventi di ristrutturazione, seppure eseguiti in epoche non recenti, e di basso tenore economico. L'ingresso è dotato di una porta blindata, i serramenti esterni sono di alluminio anodizzato colore oro, di vetusta fattura ed in stato di conservazione mediocre. I sistemi oscuranti esterni sono realizzati con persiane avvolgibili con cintino manuale. Le porte della camera e del bagno sono ad anta battente, allo stato originario, di legno tamburato e smaltato, in cattive condizioni; quelle della cucina e del soggiorno sono state sostituite con porte a soffietto di plastica in pessimo stato di conservazione.

L'appartamento presenta pavimentazioni di ceramica risalenti agli anni '80, con disegni geometrici variabili nei vari ambienti e dall'aspetto liso. Nel bagno anche i rivestimenti sono d'aspetto coevo alla pavimentazione ed in cattivo stato. Tutte le pareti della cucina, invece, sono rifinite con rivestimento in piastrelle di ceramica di recente fattura, di scelta commerciale.

Le pareti dell'ingresso e del soggiorno sono completamente foderate con parati di carta dall'aspetto vetusto. Gli altri ambienti presentano tinteggiature policrome in cattivo stato. In alcuni soffitti sono visibili annerimenti da muffa e distacchi locali delle tinteggiature.

L'appartamento è privo di riscaldamento, poiché, come è stato riferito dal debitore durante il sopralluogo peritale, l'erogazione del riscaldamento è stata interrotta da qualche anno, a causa della morosità del condominio verso il fornitore del servizio.



L'impianto elettrico è obsoleto e presenta segni di manomissioni. In conclusione, l'appartamento si presenta male. Ai fini del presente giudizio di stima, l'immobile sarà considerato come da ristrutturare integralmente.

3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

L'impianto elettrico non è integro. 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 per far redigere l'Attestato di prestazione energetica, qualora nel corso della procedura dovesse rendersi necessario.

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

3.6.0. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo peritale era presente il debitore esecutato che dichiarava di occupare l'appartamento con la propria famiglia ai fini abitativi.

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 05/07/2007 - Registro Particolare 12921 Registro Generale 50929, Milano 1; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di cui all'atto per Notar Borlone Maria Repertorio 70838/10478 del 21/06/2007, per un importo totale di Euro 319.232,00 a garanzia di un capitale di Euro 159.616,00, durata 30 anni e 10 giorni. a favore di: Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l., con sede in Verona, C.F. 03231270236, domicilio ipotecario eletto in Verona alla Piazza Nogara n.2, Proprietà per 1/1;

contro: [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

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

4.1.2. PIGNORAMENTI

Trascrizione del 06/02/2019 - Registro Particolare 5487 Registro Generale 8352, Milano 1;
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio
428 del 20/12/2018.

a favore di: Supercondominio di Via Spadini n.11 - Milano, C.F. 95595910159, Proprietà
per 1/1;

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

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

4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

L'Ufficio Territoriale 2 di Milano dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II, riferiva
che, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione
a nome del debitore esecutato.

4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle informazioni reperite risulta che la costruzione dell'edificio fu eseguita dalla
Gestione INA-Casa in forza della Licenza Edilizia n. 3.124, rilasciata dal Comune di Milano
nel 1953. E' possibile pertanto dichiarare che la costruzione è antecedente la data
01/09/1967. Non è stato possibile reperire alcuna notizia in merito alla licenza di
abitabilità. Durante il sopralluogo peritale si è constatato che l'unità non è più nello stato
originario, ma negli anni è stata completamente ristrutturata con interventi successivi
all'epoca di costruzione.

In mancanza di titoli edilizi recenti, applicando il principio della buona fede, è possibile
considerare la scheda catastale come indicativa dell'ultimo stato legittimato.

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

1. difforme formazione di riseghe presso i serramenti della cucina e del soggiorno e
formazione di un cassone per impianti ed elementi strutturali nel bagno;



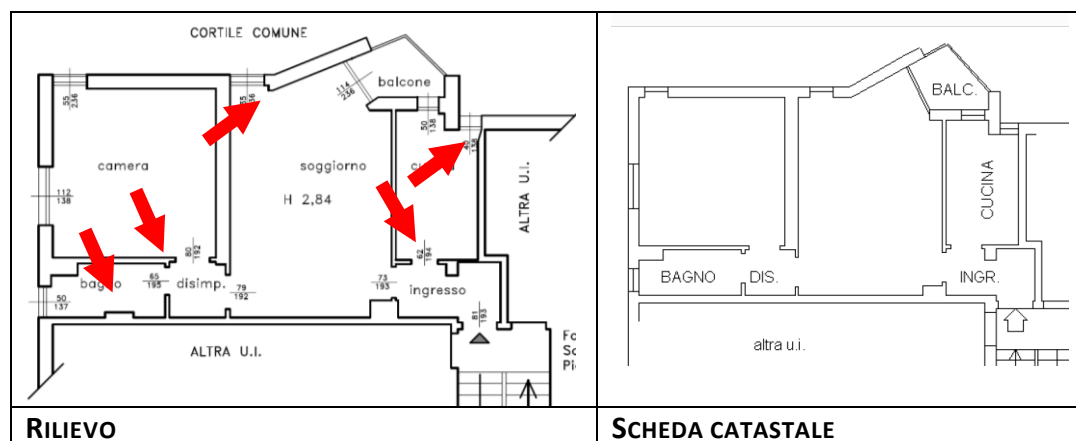
2. l'ampiezza delle porte del bagno e della cucina sono inferiori allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del citato DM 236 del 1989;
3. l'altezza dei vani di passaggio di tutte le porte è inferiore allo standard normativo previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

Le criticità di cui al punto 1 sono di natura secondaria e pertanto sanabili. Le criticità di cui ai punti 2 e 3, invece, sono di carattere ergonomico e riguardano la normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche e pertanto non sono sanabili.

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

4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme e dovrà essere aggiornata, anche alla luce degli interventi di ristrutturazione necessari. Dal raffronto con lo stato di fatto, infatti, si rilevano le varie difformità già evidenziate nel paragrafo precedente. Nella grafica che segue vengono evidenziate sommariamente le difformità della scheda catastale rispetto allo stato di fatto dell'appartamento.



5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE

L'unità in oggetto ricade in due organizzazioni condominiali: il Condominio via Spadini 11 F19; il Supercondominio via Spadini 11.



In merito ai rapporti della proprietà con il Condominio, l'Amministratore pro tempore del Condominio Via Spadini 11 fabbricato 19, ha cortesemente collaborato con le operazioni peritali, fornendo documentazione da cui è possibile ricavare le seguenti informazioni:

- l'Amministratore stesso risulta essere stato nominato dal Tribunale di Milano. Il Condominio presenta una situazione debitoria rilevante, causata sostanzialmente dall'insolvenza dei proprietari di alcune unità che sono state già oggetto di vendite forzose, sia per altre ragioni. Pertanto, anche l'erogazione dei servizi è stata ridotta al minimo possibile, ivi compresa la rinuncia al servizio di riscaldamento centralizzato;
- il costo a consuntivo della gestione ordinaria 2016 dal 01/01/2016 al 31/12/2016, in cui sono state inserite anche le perdite per la svalutazione dei crediti inerenti tre unità vendute all'asta, è pari a €. 3.547,24;
- il costo a consuntivo della gestione ordinaria 2017 dal 01/01/2017 al 31/12/2017 è pari a €. 826,90;
- vi è una posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio;
- non sono state deliberate spese straordinarie;
- l'Amministratore non dispone del Regolamento di Condominio.

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore, con riferimento al Supercondominio Via Spadini 11, si ricava che:

- l'importo delle spese della gestione ordinaria 2017-2018 è pari a €. 228,28;
- non sono state deliberate spese straordinarie;
- vi è una posizione debitoria della proprietà nei confronti del Supercondominio;
- l'Amministratore forniva anche il Regolamento del Supercondominio via Spadini 11.

5.2.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dalle informazioni fornite dagli amministratori del Condominio e del Supercondominio, si ricava quanto segue:

per il Condominio Via Spadini 11 fabbricato 19 scala U, alla data del 01/10/2019, la posizione debitoria complessiva è pari a €. 8.546,62;

per il Supercondominio Via Spadini 11, alla data del 11/09/2019, la posizione debitoria per le spese condominiali insolute e per le spese legali ammonta complessivamente a €.7.990,51.



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 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 ed alle caratteristiche tipologiche, 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 del prezzo a corpo, e non a misura, del bene oggetto di vendita.

6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO

Dalla consuetudine corrente presso gli operatori commerciali si conviene che il parametro significativo largamente condiviso per la valutazione degli immobili urbani è il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Pertanto, alle superfici lorde rilevate, distinte per finalità e per modalità d'uso, e dunque per valore commerciale, si applicheranno gli opportuni coefficienti di raccordo. In tal modo saranno omogeneizzate tutte le grandezze al fine di poter esprimere la superficie dell'immobile in funzione del parametro significativo, ovvero il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Per quanto riguarda le modalità di misurazione delle superfici lorde ci si attiene ai criteri



indicati nel DPR 23/03/1998 n°138, ovvero le murature esterne ed interne sono completamente incluse, quelle di separazione con le parti comuni e con le altre unità immobiliari, sono considerate fino alla linea d'asse. Tutte le murature perimetrali e di divisione con altre proprietà e con le parti comuni sono valutate fino allo spessore di 50cm. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.

6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

100% delle murature perimetrali ed interne;

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

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

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superfici dei balconi al livello = 0,25

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

6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di stima, costituito da un bilocale residenziale, sito al piano primo, senza ascensore, composto da un ingressino, un soggiorno con balcone, una cucina non abitabile, un solo bagno, una camera letto ed un disimpegno notte, oltre una cantina di pertinenza, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 62,00mq. 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 e della mancanza dell'ascensore, della qualità delle vedute e del fabbricato condominiale, nonché di tutte le caratteristiche salienti intrinseche ed estrinseche dell'immobile è circa 1.900,00 €/mq.

Pertanto, **l'appartamento ad uso abitazione al piano primo, con annesso vano di cantina al piano interrato, sito in Milano alla Via Privata Armando Spadini n.11 Fabbricato 19 Scala U, identificato in catasto fabbricati del Comune di Milano al Foglio 15, P.Illa 129, Sub. 709, viene stimato a corpo in €117.800,00.**

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%	€. 5.890,00
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 essenziali di adeguamento alle vigenti normative.	€. 6.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Nel caso in cui l'immobile sia considerato occupato, si stima il 20%	€. 23.560,00
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	€4.800,00

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, **€ 98.000,00**.

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, **€ 75.000,00**.

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 **€3.600,00**.

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata all'indirizzo del debitore ed al creditore procedente.

Milano, lì 03.10.2019

L'esperto
arch. Luca Bocchini

