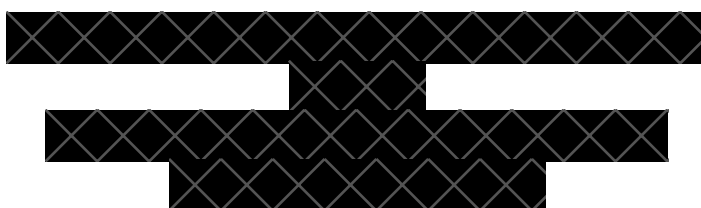


**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**



**R.G.E. 347/2018**

**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](mailto:lucabocchini@hotmail.com)



## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. n° 347/2018**

### **LOTTO UNICO**

**Appartamento ad uso abitazione al piano quinto, scala F, con annesso vano di solaio al piano sottotetto, sito in Milano alla Via degli Astri n.26 – Piena proprietà per l'intero**

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

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU, **Foglio 465, Particella 43, Subalterno 29**, Zona cens. 2, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 79 mq, Rendita €. 581,01, Indirizzo: VIA DEGLI ASTRI n. 26 piano: 5-9.

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

Via degli Astri n.26, Milano.

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

A nord proprietà di terzi; ad est area comune; a sud alloggio 111, vano ascensore e scala; ad ovest alloggio 111, vano ascensore e area comune.

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

A nord solaio 111; ad est corridoio; a sud solaio 109; ad ovest area comune.

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

#### **Stato di occupazione: occupato dai debitori esegutati**

**Valore di stima immobile libero per l'intero €. 203.000,00**

**Valore di stima immobile occupato €. 157.000,00**



**Allegati:**

- A) Rilievo fotografico, planimetrie**
- B) Documentazione catastale**
- C) Elenco formalità**
- D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate**
- E) Atto di provenienza**
- F) Titoli edilizi**
- G) Comunicazioni del Condominio**
- H) Regolamento del Condominio**
- I) Verbale di sopralluogo**

**Indice degli argomenti:**

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	4
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AI PROPRIETARI .....	5
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 .....	9
4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA .....	9
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 .....	13
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 .....	14
6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO .....	14
6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO .....	15



### 1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ad istanza del creditore procedente, con atto rep. n.276 del 24/01/2018 – Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano – veniva pignorato il bene di proprietà degli esecutati consistente in un **appartamento ad uso abitazione al piano quinto, con annesso vano di solaio al piano sottotetto**, sito in Milano alla Via degli Astri n.26, che sviluppa **circa 76 mq** di superficie lorda commerciale equivalente.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

##### Intestazione del bene



**NOTA:** non risulta effettuata la voltura catastale in favore degli esecutati in esito all'atto di provenienza di seguito emarginato.

##### Identificazione catastale dell'immobile

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU, **Foglio 465, Particella 43, Subalterno 29**, Zona cens. 2, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 79 mq, Rendita €. 581,01, Indirizzo: VIA DEGLI ASTRINI n.26 piano: 5-9.

**NOTA:** nella planimetria catastale dell'unità immobiliare, già interno "110" – scheda n.495414 presentata in data 04/05/1956 – il vano di solaio menzionato nel titolo di proprietà risulta essere appena abbozzato, probabilmente aggiunto con la matita, secondo una prassi diffusa all'epoca.

##### Indirizzo dell'immobile:

Via degli Astri n.26, Milano.

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

A nord proprietà di terzi; ad est area comune; a sud alloggio 111, vano ascensore e scala; ad ovest alloggio 111, vano ascensore e area comune.

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

A nord solaio 111; ad est corridoio; a sud solaio 109; ad ovest area comune.

##### 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° 276 del 24/01/2018, Pubblico ufficiale: ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 in data **15/03/2018** - Registro Particolare 14857 Registro Generale 21050.



## 2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AI PROPRIETARI

### Atto di provenienza agli esecutati

Il bene pignorato è pervenuto agli attuali proprietari, debitori esecutati, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in forza di atto di vendita in autentica  
Notaio Cesare Chiodi Daelli di Milano del **15/06/1983** n.21109 di repertorio, trascritto alla  
Conservatoria di Milano 1 in data **07/07/1983** ai numeri 23914/18325. In atto gli  
acquirenti, tra di loro coniugati, acquistavano la proprietà in regime di comunione legale  
dei beni.

### Atti di trasferimento nel ventennio precedente al pignoramento

-- NESSUNO --

## 3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

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

### SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona in cui insiste l'immobile si caratterizza come un'area di espansione urbana ad uso residenziale risalente agli anni '50 del secolo scorso. L'insediamento fu organizzato con stecche residenziali di cospicue dimensioni edificate all'interno di aree verdi. L'effetto complessivo è di gradevole aspetto, con una buona dotazione di verde privato e pubblico. Tuttavia, la buona dotazione di aree verdi va a discapito dei servizi commerciali che, seppur presenti in zona, non sono in prossimità dell'immobile condominiale in oggetto.

### DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

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

Nelle vicinanze dell'immobile vi sono le fermate delle seguenti linee di superficie ATM: Bus 49 (Lotto M1 M5 - P.za Tirana); Bus 50 (Cairoli M1 – Lorenteggio); Bus 58 (Baggio via Noale - Cadorna FN M1 M2); Bus 63 (De Angeli M1 – Muggiano); Bus 64 (Bonola M1 –



Lorenteggio); Bus NM1 NOTTURNA (Molino Dorino M1 - Sesto 1° Maggio FS M1 / Bisceglie M1 - Cairoli M1).

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

Il complesso condominiale fu costruito negli anni '50 del secolo scorso, su iniziativa dello IACP, si compone di una bella corte comune che costituisce un'area verde attrezzata, in cui sono inserite due corpose stecche residenziali isolate. Le stecche presentano sagoma rettangolare e sono disposte in successione, procedendo verso Est, dall'ingresso alla corte da via degli Astri. L'unità staggita è sita nella seconda stecca, disposta verso Est, e costituita da un fabbricato di nove piani fuori terra, visibili dalla corte comune, oltre piano seminterrato e tetto a falde, in cui sono i solai. L'edificio presenta la struttura in telai di calcestruzzo armato con solai latero cementizi, ed accoglie quattro scale di distribuzione ai piani. Quella in cui è l'immobile staggito è denominata scala F ed è dotata di un ascensore. L'edificio presenta linee compositive sobrie, con finiture essenziali. Le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato e, per quanto visibile dal basso, risultano in uno stato di conservazione ordinario. Il complesso edilizio si presenta bene, è dotato di portineria e di riscaldamento centralizzato.

Si evidenzia che, sebbene l'edificio sia dotato di ascensore, la prima fermata dello stesso non è al livello della corte, ma è sovrelevata di alcuni gradini. La conformazione degli spazi nell'androne non è compatibile con l'installazione di un montascale e pertanto l'immobile non è adatto per persone con difficoltà di deambulazione.

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

L'unità immobiliare è un ampio bilocale, sito al piano quinto della scala F, con ascensore, individuato con l'interno n°110, composto da un ingresso, un soggiorno dotato di angolo cottura, un solo bagno e due camere, di cui una dotata di una cabina armadio. In fine vi è un solaio di pertinenza al piano nono, non servito dall'ascensore, che giunge fino al piano sottostante.

L'ingresso è cieco ed è direttamente connesso con il soggiorno, mediante un ampio vano di passaggio privo di porta, ed è sormontato da un ripostiglio in quota, che riduce l'altezza del vano sottostante. Il soggiorno è dotato di un comodo balcone semi incassato, in corrispondenza dell'angolo cottura vi è anche una finestra. Le due camere ed il bagno sono ambienti finestrati, la cabina armadio è cieca. Il bagno è attrezzato con vasca, lavabo bidet, vaso igienico e predisposizione impiantistica per la lavatrice.



L'appartamento presenta doppia esposizione, verso Ovest e verso Est, con riscontro d'aria da pareti contrapposte. In ragione dell'elevazione del piano e del contesto circostante, le vedute sono di tipo ordinario.

#### CARATTERISTICHE METRICHE

L'appartamento presenta l'altezza utile di circa metri 2,85 in tutti gli ambienti, ad eccezione dell'ingresso, dove l'altezza utile è ridotta a circa metri 2,07 per la presenza di un ripostiglio in quota. Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	73,91	1	73,91	Ovest; Est	Da ristrutturare
Balcone	4,96	0,25	1,24		
Solaio	6,21	0,20	1,24		
<b>Totale superficie commerciale equivalente</b>			<b>76 mq</b>		

#### 3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento presenta finiture e soluzioni tecniche che denotano degli interventi di ristrutturazione eseguiti in tempi non recenti, probabilmente tra gli anni '80 e gli anni '90. L'ingresso è dotato di una porta blindata, i serramenti esterni sono di alluminio senza taglio termico, dotati di vetro camera. I sistemi oscuranti esterni sono realizzati con persiane avvolgibili con cintino manuale e cassonetti di legno. Le porte delle camere e del bagno sono di buona qualità, sono laccate di colore bianco, ad anta liscia, con vari meccanismi di apertura. Le porte delle camere presentano meccanismi roto traslanti, la porta del bagno è anta battente. Anche la porta della cabina armadio presenta meccanismo roto traslante, sebbene sia di differente natura e di qualità inferiore rispetto alle porte delle camere.

Si evidenzia che il vano dell'ingresso e le porte che vi danno accesso presentano altezza inferiore rispetto al requisito di altezza minima dei vani di passaggio prescritto dal Regolamento Edilizio di Milano.

Si rileva inoltre che l'appartamento è privo del prescritto disimpegno dotato di porte per la separazione del locale in cui si preparano i cibi da quello in cui è il vaso igienico e che le ampiezze delle porte sono inferiori allo standard normativo vigente.

L'appartamento presenta pavimentazioni di tipo gres porcellanato dall'aspetto vetusto in tutti gli ambienti, ad eccezione delle due camere, in cui si trovano dei pavimenti sovrapposti di tipo parquet di scelta commerciale. Il bagno presenta su tutte le pareti dei rivestimenti eseguiti con piastrelle di tipo ceramica lucida.

Nell'angolo cottura, l'alzata visibile al di sopra del piano di lavoro, è rivestita con piastrelle



di tipo ceramica di scelta commerciale.

Tutte le pareti ed i soffitti dell'appartamento sono imbiancati, ad eccezione di qualche parete rifinita con vernice decorativa in tinta satura.

L'impianto termico è centralizzato, con termosifoni dotati dei contatori di calorie.

Si evidenzia che durante il sopralluogo peritale i locali visionati risultavano ingombrati da arredi e masserizie varie, che ne ricoprivano buona parte dei pavimenti e delle pareti e, pertanto, ogni valutazione riportata nella presente relazione di stima è stata redatta esclusivamente sulla base di quanto è risultato visibile durante il sopralluogo peritale.

In conclusione, sebbene l'appartamento si presenti in condizioni ordinarie, nella determinazione del giudizio di stima si terrà conto anche dei costi degli adeguamenti alle vigenti norme di cui necessita. Pertanto, ai fini del presente giudizio di stima, l'appartamento sarà considerato come da ristrutturare.

#### **3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI**

Sebbene l'impianto elettrico alla vista risulti in condizioni ordinarie, non è stata esibita alcuna certificazione. Non è stata reperita né esibita neanche la certificazione 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 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 dagli esecutati che vi abitano con un familiare.





#### **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 24/10/2006 - Registro Particolare 18425 Registro Generale 88267 - Milano 1;  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO concesso con  
atto notaio VENEZIA STEFANO Repertorio 72223/8820 del 20/10/2006, per complessivi  
€.268.000,00 a garanzia di un capitale di €.134.000,00, durata anni 30;

a favore di:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

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

Trascrizione del 15/03/2018 - Registro Particolare 14857 Registro Generale 21050 - Milano  
1; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano; VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 276 del 24/01/2018;

a favore di:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

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

L'Ufficio Territoriale 5 di Milano dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I, riferiva  
che, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione  
e/o comodato d'uso a nome degli esecutati.

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

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

A seguito di istanza di accesso agli atti di fabbrica l'Ufficio Visure del Comune di Milano  
reperiva i seguenti documenti:



- 1) Licenza di occupazione n°247 Atti 17166/4765 del 1965 a decorrere dal giorno 06/08/1955;
- 2) Licenza per opere edilizie 13/05/1955.

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio condono, in base alle informazioni disponibili, ivi comprese quelle fornite dagli esecutati nel corso delle operazioni peritali, non sono state rinvenute pratiche di condono inerenti all'unità staggita.

Non avendo rinvenuto notizia di eventuali ulteriori titoli edilizi successivi, la conformità edilizia sarà valutata rispetto al titolo di cui al punto 2).

Dal raffronto dello stato di fatto con il grafico depositato e con le norme vigenti si riscontrano le seguenti criticità:

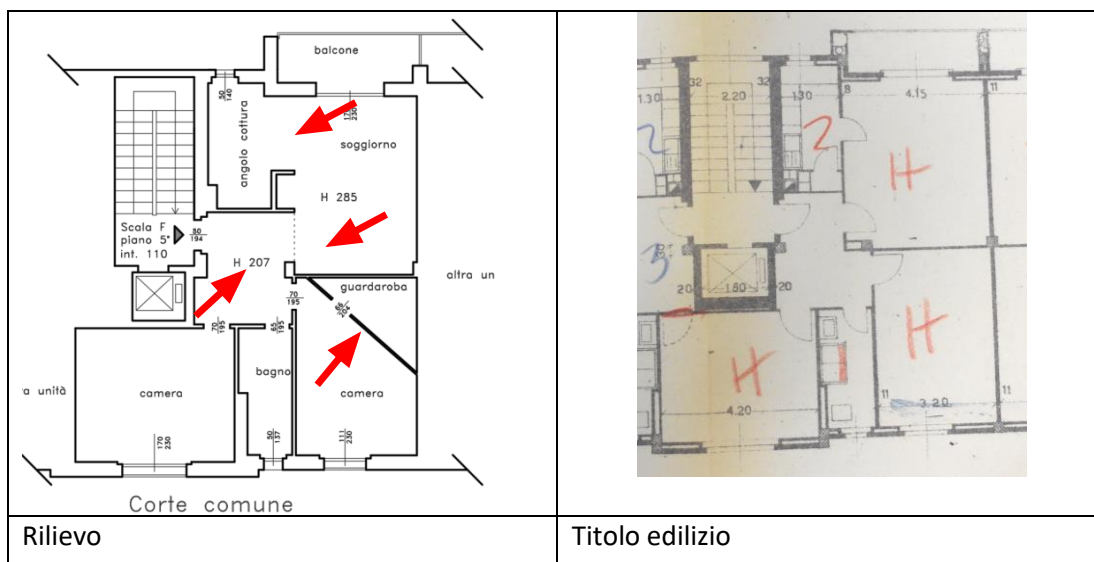
- a) difforme disposizione di tavolati e porte con accorpamento di ambienti, formazione di un guardaroba e di nicchie e cassoni;
- b) mancanza del disimpegno dotato di porte per la separazione della cucina dal locale in cui è il vaso igienico;
- c) formazione di un ripostiglio in quota nell'ingresso, con conseguente determinazione, nel vano sottostante e nelle porte che vi accedono, di altezza utile inferiore rispetto al requisito di altezza minima stabilito dal Regolamento Edilizio vigente;
- d) ampiezze dei vani delle porte inferiori rispetto allo standard normativo previsto ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989.

Le difformità di cui al punto a) sono di carattere non essenziale e pertanto sono sanabili, almeno parzialmente, nei limiti del rispetto del Regolamento Edilizio e di tutte le altre norme di settore vigenti.

Le difformità di cui ai punti b), c), d) incidono sui requisiti igienici dell'alloggio e sono di carattere ergonomico e, pertanto, non sono sanabili, ma dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento;

Nella grafica che segue si evidenziano sommariamente le difformità riscontrate nell'appartamento.





Per quanto fin qui esposto, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità staggita. Per quanto rilevato, sarà necessario depositare una pratica CILA tardiva ed in variante, previa corresponsione dell'oblazione prevista per legge di €. 1.000,00, ai sensi dell'art.6 comma 7 DPR 380/2001 come modificato dall'art. 17, comma 1, lett. c), n. 5), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164. In questo modo sarà possibile sanare parzialmente ed eseguire i necessari adeguamenti.

Inoltre, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

#### 4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme e dovrà essere aggiornata, anche alla luce degli adeguamenti da realizzare.

#### 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:

- GESTIONE ORDINARIA 2017/18 (CONSUNTIVO) € 1.739,59
- GESTIONE ORDINARIA 2018/19 (CONSUNTIVO) € 1.881,56
- GESTIONE ORDINARIA 2019/20 (PREVENTIVO) € 1.865,32
- ELENCO DELLE GESTIONI STRAORDINARIE DELIBERATE E PER LAVORI GIÀ CONCLUSI:



- GESTIONE STRAORDINARIA AMIANTO € 765,07
- GESTIONE STRAORDINARIA CONTABILIZZAZIONE € 210,73
- GESTIONE STRAORDINARIA LOCALI RIFIUTI € 116,48
- GESTIONE STRAORDINARIA CITOFOINI € 272,00
- Esistenza di un debito della proprietà nei confronti del Condominio.

#### **5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

L'Amministratore comunicava che il debito della proprietà nei confronti del Condominio, alla data 10/01/2020, era il seguente:

- TOTALE INCLUSE LE QUOTE GESTIONI ORDINARIE 17/18 – 18/19 – 19/20 E STRAORDINARIE € 9.876,21 (S.E.E.O.)

#### **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 - 2° semestre 2019.
- 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, dei beni 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 ampio bilocale residenziale in contesto di tipo civile, sito al piano quinto, servito all'ascensore, composto da un disimpegno d'ingresso, un soggiorno con un balcone ed angolo cottura, un solo bagno e due camere, di cui una dotata di un guardaroba, oltre un solaio di pertinenza, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 76,00 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 qualità delle parti comuni e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevanti dell'immobile, è circa 3.000,00 €/mq.

Pertanto, **l'appartamento ad uso abitazione al piano quinto, con annesso vano di solaio al piano sottotetto, sito in Milano alla Via degli Astri n.26**, identificato in catasto fabbricati del **Comune di Milano** al **Foglio 465, Particella 43, Subalterno 29**, viene stimato a corpo in **€.228.000,00**.

#### 6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO

Al valore caratteristico, rilevato sul mercato immobiliare, si sovrappongono le seguenti riduzioni, derivanti dalle condizioni peculiari dell'immobile in oggetto.

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto, nonché per eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Si stima il 5%	€. 11.400,00
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 eliminazione delle difformità non sanabili ed adeguamento alle vigenti normative.	€. 7.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Nel caso in cui l'immobile sia considerato occupato, si stima il 20%	€. 45.600,00
Riduzione del valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura.	nessuna
Riduzione del valore per spese condominiali insolte che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	€. 3.600,00

#### 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, **€ 203.000,00**.



### **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, **€ 157.000,00**.

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata ai debitori eseguiti ed al creditore precedente.

Milano, lì 02.05.2020

L'esperto  
arch. Luca Bocchini

