

---

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

**Esecuzione Forzata**

**UNICREDIT s.p.a - Milano**  
**contro**

*[Faint, illegible text, likely a signature or stamp]*

**R.G.E. 1573/2018**

**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° 1573/2018**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento ad uso abitazione al piano terzo con annessi un vano di solaio al piano sottotetto e una cantina al piano interrato, sito in Milano alla Via Clitumno n.19 - Proprietà per l'intero**

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

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano, NCEU, Foglio 236, Particella 33, Subalterno 111**, Zona censuaria 2, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Sup. catastale totale 92 mq., Rendita €. 426,08, Indirizzo: VIA CLITUMNO n. 19 piano: 3-S1-5.

**Indirizzo dell'immobile:**

Via Clitumno n.19, Milano.

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

Appartamento di proprietà di terzi, prospetto su via Clitumno, altro fabbricato, cortile, ballatoio comune.

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

Proprietà di terzi, passaggio comune, via Clitumno, altro solaio, cortile comune.

**Coerenze della cantina, come da titolo di provenienza:**

Cantina proprietà di terzi, via Clitumno, altra cantina di proprietà di terzi, passaggio comune.

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

**Stato di occupazione: occupato senza titolo opponibile.**

**Valore di stima immobile libero €. 169.000,00.**

**Valore di stima immobile occupato €. 130.000,00.**

**Canone di locazione annuale, oltre le spese condominiali, €. 6.000,00**



**Allegati:**

- A) Rilievo fotografico, planimetrie
- B) Documentazione catastale
- C) Elenco formalità
- D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- E) Atto di provenienza
- F) 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 .....                                      | 5  |
| 3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO .....   | 6  |
| 3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE.....  | 7  |
| 3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA.....                                  | 8  |
| 3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.....  | 9  |
| 3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI .....  | 10 |
| 3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....   | 11 |
| 3.6.0. STATO DI POSSESSO .....  | 11 |
| 4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....   | 11 |
| 4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA ..... | 11 |
| 4.1.1. ISCRIZIONI.....  | 11 |
| 4.1.2. PIGNORAMENTI .....   | 11 |
| 4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO .....  | 12 |
| 4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE .....                          | 12 |
| 4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA .....  | 12 |
| 4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE.....  | 14 |
| 5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....  | 14 |
| 5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE .....                             | 14 |
| 6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE .....   | 15 |
| 6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI .....  | 15 |
| 6.2.0. CRITERIO DI STIMA .....  | 15 |
| 6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO.....   | 15 |
| 6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI .....   | 16 |
| 6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO .....  | 16 |
| 6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO.....   | 17 |
| 6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO .....  | 17 |
| 6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO .....  | 17 |
| 6.5.4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE .....  | 17 |



### 1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ad istanza del creditore precedente, con atto Rep. n. 25966/2018 del 19/07/2018 – Ufficiale Giudiziario di Milano - veniva pignorato il bene di proprietà dei debitori consistente in un appartamento ad uso abitazione al piano terzo con annessi un vano di solaio al piano sottotetto e una cantina al piano interrato, sito in Milano alla Via Clitumno n.19, che sviluppa circa 96 mq di superficie lorda commerciale equivalente.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

##### Intestazione del bene

##### Identificazione catastale dell'appartamento

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU, **Foglio 236, Particella 33, Subalterno 111**, Zona censuaria 2, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Sup. catastale totale 92 mq., Rendita €. 426,08, Indirizzo: VIA CLITUMNO n. 19 piano: 3-S1-5.

L'unità immobiliare in oggetto ha subito, in particolare, le seguenti variazioni catastali significative:

- VARIAZIONE del 15/07/1983 in atti dal 11/11/1994 FRAZ. (n.4595/1983) con annotazione: "porzione b - passaggi intermedi da esaminare";
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO con conseguente variazione della rendita da €. 0,72 a €.426,08;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/01/2009 protocollo n.MI0032930 in atti dal 19/01/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2958.1/2009).

##### Indirizzo dell'immobile:

Via Clitumno n.19, Milano.

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

Appartamento di proprietà di terzi, prospetto su via Clitumno, altro fabbricato, cortile, ballatoio comune.

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

Proprietà di terzi, passaggio comune, via Clitumno, altro solaio, cortile comune.

##### Coerenze della cantina, come da titolo di provenienza:

Cantina proprietà di terzi, via Clitumno, altra cantina di proprietà di terzi, passaggio comune.



### **Osservazioni sull'individuazione del Solaio di pertinenza.**

Nell'atto di provenienza e nella scheda catastale è indicata la presenza di un solaio di pertinenza. Detto solaio è stato rinvenuto durante il sopralluogo peritale.

**Si evidenzia, tuttavia, che il solaio di pertinenza, a cui ha dato accesso la debitrice esecutata durante il sopralluogo peritale, non trova rispondenza nella scheda catastale e nemmeno nella descrizione dei confini riportata nell'atto di provenienza.** Queste ultime

due fonti citate, inoltre, a loro volta, sono discordanti e non consentono l'individuazione univoca del solaio di pertinenza.

Il solaio visionato è sito in prossimità della scala a destra dell'androne, provenendo dalla via Clitumno. Provenendo dalla scala citata, svoltando a sinistra, la seconda porta sulla parete di sinistra del corridoio comune, individua il solaio di pertinenza. Si tratta di un robusto portoncino di legno a due ante battenti, di cui la debitrice detiene le chiavi, e su cui è affissa una targa ".....". Questa iscrizione è compatibile con il nominativo di uno dei precedenti proprietari, ricavabile dalla visura storica catastale dell'immobile.

Riguardo la descrizione dei confini riportata nell'atto e quella risultante dalla scheda catastale, si evidenzia che le stesse sono incompatibili poiché, nell'atto il solaio risulterebbe confinante, oltre che con altre proprietà esclusive e comuni, sia con la via Clitumno, sia con il cortile comune; nella scheda catastale, invece, il solaio risulterebbe confinante con il solo cortile comune, oltre che con altre proprietà esclusive e comuni.

**Per una più corretta individuazione del solaio di pertinenza, si riporta la seguente descrizione dei confini, come in fatto:**

Da Nord in senso orario, corridoio comune dei solai, altro solaio, cortile comune, altro solaio.

### **Estremi atto di pignoramento**

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

Verbale di pignoramento immobili Repertorio n° 25966/2018 del 19/07/2018, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data **21/09/2018** - Registro Particolare 49429 Registro Generale 71639.

### **2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AI PROPRIETARI**

#### **Atto di provenienza ai debitori**

Il bene pignorato è pervenuto in proprietà dei debitori, .....





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

La zona in cui è l'immobile si caratterizza come un'area prevalentemente residenziale e, seppur periferica, è ben dotata dei servizi attinenti alle funzioni residenziali. Sono presenti, nel raggio di cinque minuti di passeggio, negozi di ogni tipo e supermercati, scuole, edifici di culto.

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

Nel raggio di circa 300 metri sono presenti le fermate dei seguenti mezzi di superficie:

Bus 56 Loreto - Q.re Adriano;

Bus 62 P.ta Romana M3 - Piazza Sire Raul;

Bus Z311 Gessate M2 – Vaprio;

Bus Z323 Cologno Nord M2 – Vimercate;

L'immobile dista circa 1.200 metri dalle stazioni Pasteur della linea 1 e Udine della linea 2 della metropolitana.

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

L'unità staggita fa parte di un complesso condominiale composto da un edificio di case di ringhiera prospiciente lungo la via Clitumno, con un cortile comune retrostante, su cui affacciano i ballatoi di distribuzione agli alloggi. L'edificio residenziale è risalente ai primi decenni del XX secolo, presenta sagoma rettangolare, con due scale di distribuzione ai ballatoi, e fiancheggia un lato lungo del cortile comune retrostante, con accesso dalla via Clitumno 19. Sullo stesso cortile, sul fronte opposto vi fronteggia anche un altro fabbricato analogo, con accesso dalla via Arquà 16. L'edificio si compone di cinque piani fuori terra, oltre sottotetto e cantinato, presenta struttura in muratura portante e solai probabilmente latero cementizi, tetto a falde con manto di copertura in laterizio. L'edificio è dotato di due scale di accesso ai piani: una sulla sinistra, entrando dalla via Clitumno, l'altra sulla destra. La costruzione presenta connotati tipologici e tecnici caratteristici dell'edilizia popolare. Sui ballatoi si attesta una cospicua concentrazione di alloggi, prevalentemente di piccolo taglio, dalle caratteristiche essenziali con le finestre affacciate sui ballatoi. I collegamenti verticali sono privi di ascensori. L'edificio non è dotato di riscaldamento centralizzato e di servizio di portineria. Sebbene il prospetto sulla via Clitumno presenti connotati stilistici gradevoli, con l'elegante facciata in stile liberty, l'aspetto generale della costruzione è fatiscente. Sia le facciate, sia la pavimentazione del cortile comune sono in pessimo stato di manutenzione. A parere dello scrivente la facciata su strada necessita di interventi di messa in sicurezza.



### 3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

L'immobile staggito è un trilocale oltre servizi sito al piano terzo, ultimo del ballatoio, svoltando a sinistra, provenendo dalle scale di accesso. All'appartamento sono associati anche un solaio al piano sottotetto ed una cantina al piano interrato. Nell'atto di provenienza l'appartamento e la cantina sono individuati entrambi con il n°39, il solaio è individuato con il n°21. Attualmente, per l'effetto della chiusura di due porte di collegamento interne, l'unità risulta frazionata in due porzioni autonome, entrambe con accesso dal ballatoio. La suddivisione operata, tuttavia, è piuttosto irrazionale, poiché produce la formazione di un piccolo monocale che, essendo privo dei requisiti igienici, non può essere adibito per la permanenza delle persone.

Nella configurazione attuale, dunque, vi sono una porzione immobiliare più grande ed una più piccola, entrambe con accesso dalla parte terminale del ballatoio comune. Quest'ultimo è dotato di un robusto cancello metallico, in corrispondenza del confine di proprietà dell'unità staggita, in modo da segregare la parte terminale del ballatoio che dà accesso soltanto all'unità staggita. Secondo le informazioni acquisite in sopralluogo peritale, il cancello vi era già prima dell'acquisto e le relative chiavi sono tenute esclusivamente dai debitori.

La porzione immobiliare più grande è la prima che si incontra sul ballatoio ed è composta da una cucina, un piccolo bagno, un soggiorno ed una camera da letto. Il bagno è dotato di una finestra sul ballatoio ed è attrezzato con lavabo, bidet, vaso igienico, una piccola vasca e la predisposizione impiantistica per la lavatrice. Il soffitto è molto basso poiché, al di sopra, è stato realizzato un ripostiglio in quota. Si evidenzia l'assenza del disimpegno di separazione con porte tra il locale in cui si preparano i cibi e quello in cui è il vaso igienico, in violazione delle prescrizioni della vigente normativa igienica. La cucina presenta la porta finestra sul ballatoio da cui si accede, il soggiorno e la camera sono dotati, rispettivamente, di un balcone aggettante e di una finestra, entrambi prospicienti sulla via Clitumno. Proseguendo sul ballatoio, si incontra la porzione immobiliare più piccola, che presenta un ambiente principale, attrezzato con angolo cottura e dotato della porta finestra da cui si accede, oltre un bagnetto cieco. Quest'ultimo è dotato di lavabo, vaso igienico e doccia ed è privo del bidet. Essendo privo del bidet ed anche del sanitario a doppia funzione, il bagno è privo dei requisiti previsti dalla vigente normativa igienica. Inoltre, anche questo bagno, presenta il soffitto molto basso per effetto della presenza di un ripostiglio in quota. Anche in questo caso si evidenzia l'assenza del disimpegno di separazione con porte tra il locale in cui si preparano i cibi e quello in cui è il vaso igienico, in violazione delle prescrizioni della vigente normativa igienica.



All'unità immobiliare staggita sono associati che una cantina ed un solaio, rispettivamente la piano interrato ed al piano sottotetto. La cantina, così come l'unità staggita, è prossima alla scala a sinistra dell'androne comune provenendo dalla via Clitumno. Il solaio, invece, è sito dal lato opposto, nei pressi dell'altra scala comune, quella a destra dell'androne comune provenendo dalla via Clitumno. Per l'individuazione del solaio si fa riferimento al precedente paragrafo 1.0.0. *Identificazione del bene*. La rappresentazione catastale della cantina corrisponde allo stato dei luoghi e ne consente l'individuazione univoca in loco.

Ai fini di una chiara individuazione delle pertinenze, si è ritenuto opportuno rilevare, oltre la cantina ed il solaio in oggetto, anche le afferenti porzioni delle parti comuni, in modo da consentirne l'individuazione univoca.

L'appartamento staggito, considerato come unico immobile composto dalle due porzioni descritte sopra, è l'ultimo del ballatoio, presenta riscontro d'aria da pareti contrapposte ed ha esposizione verso Sud-Ovest e verso Nord-est. In ragione dell'elevazione del piano e del contesto edilizio circostante, le vedute prospicienti sulla via Clitumno sono piuttosto gradevoli, quelle sul ballatoio non lo sono, poiché sono ingombrate dal corpo di fabbrica sul fronte contrapposto del cortile comune.

#### CARATTERISTICHE METRICHE

L'unità immobiliare staggita presenta l'altezza utile variabile da circa 3,20 metri nella gran parte dei locali principali, a metri circa 1,94 nei bagni, per effetto dei ripostigli in quota che vi sono stati ricavati al di sopra. Si riportano le caratteristiche metriche dell'unità immobiliare ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

| Destinazione                                     | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm.   | Esposizione            | Condizioni       |
|--|------------|--------|--------------|------------------------|------------------|
| Appartamento                                     | 89,05      | 1      | 89,05        | Sud-Ovest;<br>Nord-est | Da ristrutturare |
| Balcone  | 1,66       | 0,25   | 0,41         |                        |                  |
| Solaio di pertinenza                             | 18,70      | 0,20   | 3,74         |                        |                  |
| Cantina di pertinenza                            | 12,83      | 0,20   | 2,57         |                        |                  |
| <b>Totale superficie commerciale equivalente</b> |            |        | <b>96 mq</b> |                        |                  |

#### 3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento presenta finiture e soluzioni tecniche che denotano un intervento di ristrutturazione radicale piuttosto recente, con interventi improntati alla massima economia e finalizzati alla formazione di due unità autonome. Entrambi gli accessi dal ballatoio sono protetti con altrettante porte blindate artigianali prive di rifiniture. La finestra del bagno prospiciente sul ballatoio è dotata di una grata metallica di protezione. Tutte le aperture esterne sono dotate di serramenti di alluminio con vetrocamera,



seppure non recenti ed in stato di conservazione mediocre, ad eccezione dalla sola porta finestra del monolocale, che è priva di serramento, ma presenta solo la rudimentale porta blindata descritta. Soltanto la camera da letto è dotata di sistema oscurante, con persiane scorrevoli incassate, in cattivo stato di conservazione. In prossimità degli ingressi dal ballatoio, le corrispondenti porzioni dei locali ed i bagni sono rialzate di un gradino.

Tutti gli ambienti principali sono pavimentati con piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale, formato medio e tinta chiara. In entrambi i bagni vi sono delle piastrelle di scelta commerciale e formato piccolo, utilizzate per pavimento e rivestimento, con alternanza di tinta bianca e verde chiaro. Nella cucina è visibile una fascia di rivestimento sulla parte tra il piano di lavoro ed i pensili. Nel monolocale, invece, risulta eseguita una cucina in muratura piastrellata, in modo da formare un angolo cottura.

Le porte interne sono ad ante battenti e sono di due tipi. La porta del bagno principale è ad anta cieca liscia tamburata e verniciata, le porte del soggiorno e del bagno del monolocale sono di legno massello con specchiatura di vetro. Per quanto visibile i vetri utilizzati non sembrano essere dotati dei requisiti di sicurezza anti sfondamento previsti dalla vigente normativa di settore.

Le pareti della cucina e del soggiorno sono rifinite con smalti in tinte sature; tutte le altre pareti ed i soffitti sono imbiancati.

Si evidenzia che l'unità staggita è dotata di ripostigli in quota, realizzati al di sopra dei due bagni. In entrambi i casi, tuttavia, l'altezza libera sottostante gli impalcati inficia i requisiti di abitabilità degli ambienti. Ancora in difformità rispetto alle norme igieniche vigenti, per entrambi i bagni, si evidenzia la mancanza del disimpegno dotato di porte per la separazione del locale in cui si preparano le vivande da quello in cui è il vaso igienico; il bagno del monolocale, inoltre, è anche privo del bidet e del sanitario a doppia funzione.

Si evidenzia anche che, all'interno del monolocale, vi è un piano cottura con utilizzo di fiamma libera a gas, in violazione della vigente normativa di sicurezza. In entrambe le porzioni in cui è suddivisa l'unità vi sono altrettanti impianti termici autonomi con caldaie a gas e termosifoni. In conclusione, l'unità immobiliare staggita, sebbene sia stata ristrutturata in tempi piuttosto recenti, necessita di vari interventi di adeguamento alle vigenti norme igieniche e di sicurezza e pertanto, ai fini del presente giudizio di stima, sarà considerata come da ristrutturare.

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

L'impianto elettrico alla vista risulta non integro e non è stata reperita né esibita la relativa



certificazione. Si rileva inoltre, nel monolocale, la presenza di una linea gas che alimenta un piano cottura a fiamma libera ed una caldaia, in violazione delle vigenti norme di sicurezza, che proibiscono l'allacciamento della linea gas all'interno dei monolocali.

### 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 debitrice esecutata, che riferiva che l'appartamento è occupato dai debitori esecutati, che vi abitano con il proprio figlio minore.

### 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 02/08/2007 - Registro Particolare 15823 Registro Generale 61563, Milano 1; Pubblico Ufficiale: BUSANI ANGELO Repertorio 2985/2064 del 10/07/2007; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO concesso con l'atto innanzi emarginato, per complessivi Euro 270.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 180.000,00 per la durata di anni 30;

a favore di: Banca per la Casa SPA con sede in Milano, cod. fisc. 13263030150, domicilio ipotecario eletto in Via Tortona n.33 Milano, Proprietà per 1/1;

contro:



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

#### 4.1.2. PIGNORAMENTI

Trascrizione del 21/09/2018 - Registro Particolare 49429 Registro Generale 71639, Milano 1; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Milano; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio n°25966/2018 del 19/07/2018, a seguito di precetto dell'importo di €.194.525,44;

a favore di: UNICREDIT SPA con sede in Milano, cod. fisc. 00348170101, Proprietà per 1/1;

contro:

-

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

#### 4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

L'Ufficio Territoriale 3 di Milano dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II, riferiva che, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, i debitori eseguiti non risultano come danti causa in alcun contratto registrato.

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

##### 4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

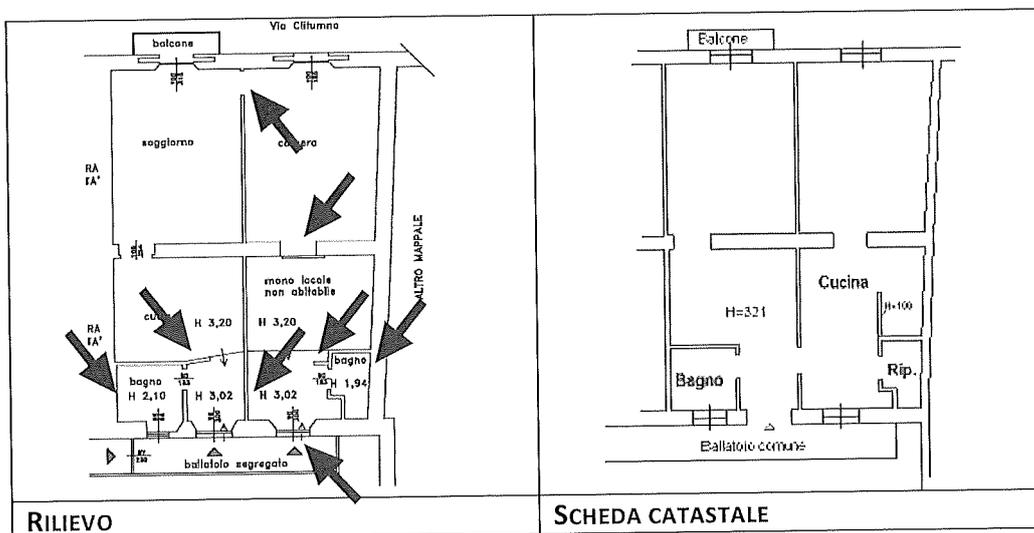
Dalla lettura dell'atto di provenienza del bene ai debitori eseguiti si evince che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità staggita, fu iniziata prima del 01/09/1967. L'evidenza costruttiva del fabbricato conferma la datazione *ante quem*. Tuttavia, si rileva che la scheda catastale vigente fu depositata nel 2009 per diversa distribuzione degli spazi interni. In mancanza di ulteriori informazioni, è possibile considerare che la scheda catastale depositata nel 2009 sia indicativa dello stato di progetto assentito da un probabile titolo edilizio coevo o precedente. A tal riguardo, si evidenzia che lo stato di fatto rilevato è radicalmente diverso rispetto all'assetto riportato nella scheda catastale. L'immobile, infatti, risulta frazionato in maniera irrazionale ed abusiva.

Con riferimento all'appartamento, dal raffronto dello stato di fatto con la scheda catastale e con le norme vigenti si rilevano le seguenti criticità:



- a) Difformi chiusure di porte interne e trasformazione di finestra in porta finestra, il tutto finalizzato al frazionamento dell'unità staggita, con formazione di due unità indipendenti ad uso abitazione, di cui una con superficie utile inferiore a 28mq;
- b) Difforme formazione di ripostigli in quota al di sopra dei bagni, con altezza libera dei locali sottostanti inferiore a metri 2,40;
- c) Presenza della linea gas all'interno del monocale con utilizzo di fiamma libera;
- d) Difforme formazione di un bagno privo di bidet o di sanitario con doppia funzione;
- e) Mancanza del disimpegno dotato di porte per la separazione del locale in cui è il vaso igienico da quello in è la cucina o l'angolo cottura, in entrambi le porzioni immobiliari;
- f) L'ampiezza delle porte dei due bagni è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del citato DM 236 del 1989;
- g) Difforme formazione di setti murari presso la cucina e l'angolo cottura;
- h) Difforme formazione di un gradino presso i portoncini d'ingresso alle due porzioni immobiliari;
- i) Difforme formazione di un vano porta di passaggio tra il soggiorno e la camera da letto;

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.

Le criticità di cui ai punti a), b), c), d), e) sono in violazione delle vigenti norme igieniche e di sicurezza e pertanto non sono sanabili.



Le criticità di cui al punto f) sono di carattere ergonomico e riguardano l'accessibilità. Tali criticità, visto che l'unità è stata completamente ristrutturata, dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento.

Le difformità di cui ai punti g), h), i), sono di natura secondaria e pertanto possono essere sanate.

Qualora nel quadro dei vari lavori di adeguamento e ripristino già necessari, dovesse ritenersi utile integrare tutte o parte delle difformità di cui ai punti g), h), i), 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, con il deposito di un nuovo elaborato grafico, che permetta di integrare le modifiche necessarie per gli adeguamenti con le difformità evidenziate nel paragrafo precedente. Sarà inoltre possibile riportare la corretta individuazione del solaio di pertinenza, come risultata *in loco*.

#### **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:

- per quanto riguarda la gestione 2018 a consuntivo l'importo delle spese da saldare è di € 1.076,68, per l'anno 2019 si è preventivata una spesa di € 1.380,00;
- Avendo richiesto se sono state deliberate spese straordinarie, non è stata comunicata l'esistenza di alcuna spesa straordinaria;
- Esiste un debito della proprietà nei confronti del Condominio.

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

Dalle informazioni ricevute si ricava che, alla data 05/04/2019, esisteva un debito, nei confronti del Condominio, pari a circa € 2.500,00



## **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'Agencia 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, 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 è costituito da un trilocale in contesto di case di ringhiera, sito al piano terzo, senza ascensore, attualmente suddiviso in due porzioni, di cui una priva dei requisiti fondamentali dell'abitabilità. L'immobile si compone di una porzione piccola, composta da un ambiente ed un bagno cieco, e da una porzione più grande, composta da una cucina, un bagno, un soggiorno con balcone ed una camera, oltre una cantina ed un solaio di pertinenza, rispettivamente al piano interrato ed al piano sottotetto, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 96,00mq. 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, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio e della qualità del contesto condominiale, è circa 2.000,00 €/mq.

Pertanto, **l'appartamento ad uso abitazione al piano terzo con annessi un vano di solaio al piano sottotetto e una cantina al piano interrato, sito in Milano alla Via Clitumno n.19, identificato in catasto fabbricati del Comune di Milano al Foglio 236, Particella 33, Subalterno 111, viene stimato a corpo in €192.000,00.**



**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% | €. 9.600,00  |
| 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 di ristrutturazione ed adeguamento alle vigenti normative.                                     | €. 8.000,00  |
| Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%   | €. 38.400,00 |
| 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  | €2.800,00    |

**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, **€ 169.000,00**.

**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, **€ 130.000,00**.

**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, ma previa messa in sicurezza con eliminazione della linea gas, risulta congruo un canone di locazione annuo, oltre le spese condominiali, pari a circa **€ 6.000,00**.

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

Milano, lì 09.04.2019

L'esperto  
arch. Luca Bocchini



