

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

**Esecuzione Forzata**

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

**R.G.E. 1629/2018**

**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° 1629/2018**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento ad uso abitazione al piano primo, sito in Milano alla Via A. Corelli n.25 –  
Piena proprietà per l'intero**

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

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU, **Foglio 361, Particella 29, Subalterno 710**, Zona censuaria 3, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Sup. catastale totale 32 mq., Rendita €. 166,56, Indirizzo: VIA ARCANGELO CORELLI n.25 piano: 1.

**Indirizzo dell'immobile:**

Via Arcangelo Corelli n.25, Milano.

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

Da nord in senso orario: enti comuni (pianerottolo di accesso, vano scale), appartamento di terzi, prospetto sul giardino al mappale 28, proprietà di terzi.

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

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

**Valore di stima immobile libero €. 43.000,00.**

**Valore di stima immobile occupato €. 31.000,00.**

**Canone di locazione annuale, oltre 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) Atto di provenienza**
- F) Titoli edilizi**
- G) Comunicazioni del Condominio**
- H) Regolamento di Condominio**
- 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 DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA.....	6
3.2.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.....	6
3.3.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI .....	7
3.4.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	7
3.5.0. 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 .....	8
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.....	10
5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	10
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 .....	13

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

Ad istanza del creditore procedente, con atto Rep. n. 28667 del 27/07/2018 – Ufficiale Giudiziario di Milano - veniva pignorato il bene di proprietà del debitore consistente in un appartamento ad uso abitazione al piano primo, sito in Milano alla Via A. Corelli n.25, che sviluppa **circa 29 mq** di superficie lorda commerciale equivalente.

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

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU, **Foglio 361, Particella 29, Subalterno 710**, Zona censuaria 3, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Sup. catastale totale 32 mq., Rendita €. 166,56, Indirizzo: VIA ARCANGELO CORELLI n.25 piano: 1.

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

- VARIAZIONE del 12/10/2001 protocollo n.888464 in atti dal 12/10/2001 - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 42748.1/2001).

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

Via Arcangelo Corelli n.25, Milano.

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

Da nord in senso orario: enti comuni (pianerottolo di accesso, vano scale), appartamento di terzi, prospetto sul giardino al mappale 28, proprietà di terzi.

##### **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° 28667 del 27/07/2018, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data **25/09/2018** - Registro Particolare 49927 Registro Generale 72410.

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

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

Il bene pignorato è pervenuto in proprietà del debitore esecutato per acquisto fattone dal sig. **XXXXXXXX** nato a XXXXXXXX a il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, mediante atto di compravendita autenticato dal Notaio Antonio Trezza di Milano in data **08/02/2007**, repertorio n.59788/13237, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 in data **19/02/2007** - Registro Particolare 7235 Registro Generale 12474.

**NOTA:** In atto si rileva che: *“E’ pure compresa nella vendita la corrispondente quota di proprietà sugli enti e spazi comuni all’intero stabile [...]. In particolare costituisce parte comune al fabbricato condominiale in parola nonché ai fabbricati ai mappali 25, 26 e 28, il cortile distinto con il mappale 27”.*

In atto l’acquirente (debitore esecutato nella presente procedura) si dichiarava coniugato in regime di separazione dei beni. Il venditore si dichiarava coniugato in regime di separazione dei beni.

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

Al ventennio la proprietà dell’immobile era del sig. **XXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, per titoli anteriori al ventennio (atto di compravendita autenticato dal Notaio Valerio Chianese di Pioltello in data **16/11/1992**, repertorio n.51307/8036, trascritto a Milano 1 in data **27/11/1992** ai nn. 40723/26533).

Con atto di compravendita a rogito Notaio Valerio Chianese di Pioltello in data **21/12/2001**, repertorio n.73742/18197, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 in data **28/12/2001** ai nn. 83928/56978, **XXXXXXXXXXXX** vende a **XXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, l’unità immobiliare oggetto dell’esecuzione.

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

#### **Caratteristiche della zona**

Il complesso edilizio di cui fa parte l’immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona periferica Forlanini, ai margini del quartiere Ortica. La microzona in cui insiste il fabbricato si connota come un’area con scarsa densità edilizia, con fabbricati bassi, di due o tre piani fuori terra, ed una forte prevalenza di verde. Vi è scarso traffico ed è agevole trovare parcheggio, anche l’inquinamento acustico è scarso.

#### **Servizi offerti dalla zona**

L’ubicazione periferica rende l’immobile non particolarmente dotato dei servizi di natura commerciale che caratterizzano il vivere urbano. D’altro canto, la natura quasi rurale della zona, comporta un’abbondanza di verde pubblico e privato. Nel raggio di 10 minuti di automobile sono presenti la stazione ferroviaria e metropolitana di Lambrate, l’Idroscalo e l’aeroporto di Linate.

**Distanza dai mezzi pubblici**

Nelle immediate vicinanze vi è la fermata della linea n°38, dell'autobus che conduce al centro di Milano.

**Caratteristiche del complesso condominiale**

L'immobile fa parte di un piccolo complesso condominiale disposto intorno ad una corte comune con altri fabbricati. Tutti gli edifici che insistono sulla corte sono case basse di due e tre piani fuori terra, con accesso dalla corte comune al piano terra. La corte è recintata e dotata di cancello carraio con citofono sulla Via Corelli al civico n°25. Il fabbricato in cui è l'unità pignorata definisce il margine orientale della corte comune, si configura come una casa di ringhiera, con struttura in muratura portante, solai probabilmente in putrelle e laterizi, copertura a falde con manto in tegole. In base alla tipologia costruttiva ed alla connotazione stilistica, l'edificio è databile ai primi decenni del '900. L'edificio è privo del servizio di portineria, presenta una sola scala comune priva di ascensore. La configurazione del corpo scala non consente l'installazione di un ascensore. Il fabbricato di cui fa parte l'unità staggita non si presenta in condizioni ottimali, con particolare riferimento alle facciate, che necessitano di interventi di messa in sicurezza e ripristino.

**3.1.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA**

L'unità immobiliare è un piccolo monolocale, sito al piano primo, con un ambiente giorno/notte, dotato di una finestra, con angolo cottura ed un bagno cieco, dove è installato l'estrattore d'aria. Al di sopra del bagno è stato realizzato un ripostiglio in quota. L'unità è priva di pertinenze. L'appartamento presenta esposizione unica verso Sud, con un affaccio gradevole verso la strada.

**CARATTERISTICHE METRICHE**

L'alloggio presenta l'altezza utile variabile da circa metri 2,88 nella gran parte dell'ambiente giorno/notte, a metri circa 2,22 nel bagno, per l'effetto 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	29,48	1	29,48	Sud	Da ristrutturare
<b>Totale superficie commerciale equivalente</b>			<b>29 mq</b>		

**3.2.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

L'appartamento presenta finiture e soluzioni tecniche che denotano un intervento di ristrutturazione radicale risalente al 2001, con finiture di tipo economico. L'unità è dotata

di una vetusta porta blindata, che è stata forzata per consentire l'accesso peritale, e pertanto è attualmente dotata di una serratura provvisoria. La finestra è dotata di un serramento in alluminio pre verniciato di colore bianco, privo di taglio termico, e di una persiana battente di legno infissa all'esterno. Il bagno è sormontato da un ripostiglio, che rende l'altezza interna inferiore al minimo consentito di metri 2,40; è dotato di una porta a soffietto di plastica, con vano di passaggio di larghezza di circa 55 cm, è cieco ed è dotato di un estrattore d'aria, di cui non è stato possibile verificare l'operatività durante il sopralluogo. Il bagno è attrezzato con lavabo, bidet, vaso igienico ed un piccolo piatto doccia.

L'unità presenta una pavimentazione in piastrelle di tipo ceramica in tinta chiara di scelta commerciale, dall'aspetto liso. Su tutte le pareti del bagno, fino all'altezza di circa 2 metri, vi è un rivestimento analogo al pavimento, di piastrelle lucide di colore bianco variegato. Le stesse piastrelle sono visibili anche nell'angolo cottura, sull'alzata tra il piano di lavoro ed i pensili. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia. In violazione della vigente normativa di sicurezza, il monocale è dotato di allacciamento gas, con punti di erogazione per la caldaia e per il piano cottura a fiamma libera. Durante il sopralluogo peritale non è stato possibile verificare se l'impianto termico fosse funzionante.

L'appartamento versa in stato di abbandono da lungo tempo, con annerimenti e muffe presenti su tutte le pareti ed i soffitti. Ai fini del presente giudizio di stima, l'unità immobiliare verrà considerata come da ristrutturare.

### **3.3.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI**

L'impianto elettrico alla vista risulta non integro. Si rileva inoltre la presenza di una linea gas che alimenta un piano cottura a fiamma libera, in violazione delle vigenti norme di sicurezza, che proibiscono l'allacciamento della linea gas all'interno dei monocali. Nessuna certificazione inerente gli impianti presenti è stata rinvenuta.

### **3.4.0. 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 ininfluyente ai fini della formulazione del giudizio di stima.

### **3.5.0. STATO DI POSSESSO**

L'appartamento risultava in stato di abbandono ed il sopralluogo peritale è stato coordinato dal Custode Giudiziario, che ha provveduto a dare accesso con l'intervento di un fabbro e della forza pubblica.

### **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 19/02/2007 - Registro Particolare 2756 Registro Generale 12475, Milano 1; Pubblico Ufficiale: TREZZA ANTONIO Repertorio 59789/13238 del 08/02/2007; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con l'atto innanzi emarginato per complessivi Euro 142.500,00 a garanzia di un capitale di Euro 95.000,00; a favore di: UNICREDIT BANCA SPA sede Bologna, codice fiscale 12931320159, domicilio ipotecario eletto in Corso San Gottardo n. 2, Proprietà per 1/1; contro: XXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

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

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

Trascrizione del 25/03/2016 - Registro Particolare 12620 Registro Generale 18593, Milano 1; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Repertorio 8629 del 08/03/2016; a favore di: UNICREDIT SPA sede Roma, codice fiscale 00348170101, Proprietà per 1/1; contro: XXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

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

Trascrizione del 25/09/2018 - Registro Particolare 49927 Registro Generale 72410, Milano 1; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Repertorio 28667 del 27/07/2018; a favore di: UNICREDIT SPA sede Milano, codice fiscale 00348170101, Proprietà per 1/1;



contro: XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX,  
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 3 di Milano dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II, riferiva che, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, il debitore esecutato non risulta come dante 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 al debitore esecutato si evince che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità staggita, fu iniziata prima del 01/09/1967 e che successivamente fu presentata in data 21/12/1985, presso il Consiglio di Zona 3 del Comune di Milano, una Relazione asseverata per opere interne ex art. 83 del Regolamento Edilizio Protocollo Generale n. 4.861.113/2001 R.I. 5.940/2001 7/1985.

L'evidenza costruttiva del complesso condominiale denota l'edificazione risalente ai primi decenni del '900 e pertanto di gran lunga antecedente al 01/09/1967. Ancora dall'evidenza costruttiva, deriva l'originaria suddivisione in alloggi minimi con accesso autonomo dal ballatoio. Pertanto, anche l'attuale consistenza complessiva dell'unità oggetto di valutazione, inferiore alla superficie minima di 28 mq stabilita dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano per un alloggio (ex art.96), risulta risalente all'epoca della costruzione. Per quanto esposto, ai sensi dell'Art. 85 *Campo di applicazione* del citato Regolamento, l'appartamento è in deroga rispetto all'Art.96 *Conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari*.

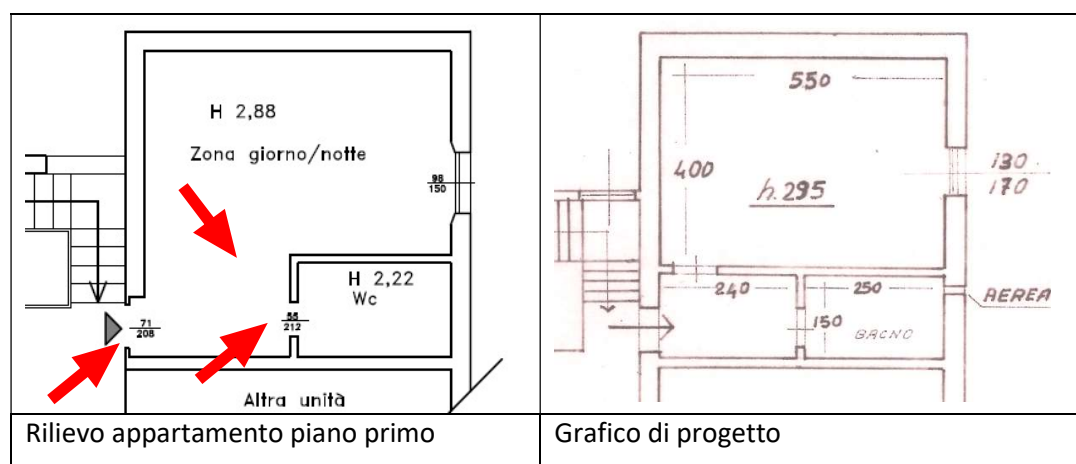
A seguito di istanza di accesso agli atti, presso il Municipio 3, veniva rinvenuto il titolo edilizio citato.

Dal raffronto dello stato di fatto con il titolo edilizio e con le norme vigenti, si riscontrano le seguenti criticità:

- a) Mancanza del disimpegno dotato di porte tra il locale in cui è il vaso igienico e quello in cui si preparano i cibi;
- b) Determinazione di Rapporti aeranti ed illuminanti insufficienti all'interno della zona giorno/notte;

- c) Formazione di un ripostiglio al di sopra del locale bagno, con formazione di altezza utile nel bagno inferiore a metri 2,40;
- d) L'ampiezza dei vani della porta di accesso al bagno e del portoncino d'ingresso all'unità sono inferiori allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989;
- e) Presenza della linea gas all'interno del monolocale con utilizzo di fiamma libera;

Nella grafica che segue si riporta il raffronto tra lo stato di fatto ed il grafico allegato al titolo edilizio, con indicazione delle criticità più rilevanti.



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

Tutte le criticità evidenziate sono primarie, essendo in violazione di norme di carattere igienico, ergonomico e di sicurezza. Per quanto fin qui esposto, le criticità non sono sanabili e dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento.

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

#### 4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto poiché non vi è riportato il ripostiglio in quota. Tuttavia, a seguito degli interventi di adeguamento alle vigenti normative, dovrà comunque essere eseguito un aggiornamento catastale, che permetta di integrare tutte le modifiche necessarie.

#### 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:

- Consuntivo Gestione Ordinaria 2017/2018 periodo 01/02/2017 - 31/01/2018: 674,27 Euro al netto delle spese per il saldo della gestione precedente;
- Preventivo Gestione Ordinaria 2018/2019 periodo 01/02/2018 - 31/01/2019: 1.405,10 Euro al netto delle spese per il saldo della gestione precedente;
- Preventivo Gestione Ordinaria 2019/2020 periodo 01/02/2019 - 31/01/2020: 1.153,20 Euro al netto delle spese per il saldo della gestione precedente;
- Non sono state deliberate spese straordinarie condominiali;
- 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 10/09/2019, esisteva un debito, nei confronti del Condominio, di importo pari a €. 4.849,07.

#### **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 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, 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.

#### **6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO**

L'immobile oggetto di stima, costituito da un piccolo monolocale residenziale in contesto di case di ringhiera, sito al piano primo, senza ascensore, composto da un ambiente giorno/notte ed un bagno cieco, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 29,00mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di edilizia popolare, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto dell'elevazione del piano, della mancanza dell'ascensore, della

ridotta superficie e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative, è circa 2.000,00 €/mq.

Pertanto, **l'appartamento ad uso abitazione al piano primo, sito in Milano alla Via A. Corelli n.25**, identificato in catasto fabbricati del **Comune di Milano al Foglio 361, Particella 29, Subalterno 710**, viene stimato a corpo in **€58.000,00**.

#### 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%	€ 2.900,00
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse, spese tecniche ed accessorie.	€ 2.000,00
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. Nel caso in cui l'immobile sia considerato occupato, si stima il 20%	€ 11.600,00
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, **€ 43.000,00**.

#### 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, **€ 31.000,00**.

#### 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 **€3.600,00**.

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata al debitore e al creditore precedente.

Milano, li 10.09.2019

L'esperto  
arch. Luca Bocchini