
TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNICREDIT S.P.A.
contro

R.G.N. 2882/2014

Giudice: Dott. Sergio Rossetti

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

Cellulare:3343533909

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

Giudice: Dott. Sergio Rossetti
Custode: SIVAG
Perito: arch. Luca Bocchini

SCHEDA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. N°2882/2014

Lotto unico: Milano - Via Arquà N°10, in contesto popolare bilocale senza pertinenze, di circa 43 mq, al piano quarto senza ascensore. Riscaldamento autonomo.

Identificazione catastale:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**

NCEU Fg 236 p.lla 42 Sub701, Cat. A/4, Cl. 4 Consist. 2,5 vani, Rendita €.251,77.
Piano 4 – S1.

Coerenze dell'appartamento al piano quarto (quinto fuori terra) come riportate nell'atto di provenienza:

proprietà di terzi, vano scala, ballatoio di accesso, proprietà di terzi, via Arquà;

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Valore di stima libero €. 37.300,00

Valore di stima occupato €. 31.300,00



Allegati:

- | | |
|--|-----------------------------|
| A) Rilievo fotografico, planimetria, APE | G) Titolo edilizio |
| B) Documentazione catastale | H) Regolamento condominiale |
| C) Elenco formalità | I) Comunicazioni Condominio |
| D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate | L) Verbale di sopralluogo |
| E) Certificati anagrafici | |
| F) Atto di provenienza | |

Indice degli argomenti:

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	4
1.1.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	4
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO	4
3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI	5
3.1.0. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	5
3.1.1. SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA	5
3.1.2. DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI	5
3.2.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE	5
3.3.0. CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO	5
3.3.1. CARATTERISTICHE METRICHE	6
3.3.2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE	6
3.3.3. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI	7
3.3.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	7
3.3.5. STATO DI POSSESSO	7
4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	7
4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	7
4.1.1. ISCRIZIONI:	7
4.1.2. PIGNORAMENTI:	7
4.1.3. ALTRE TRASCRIZIONI:	8
4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO	8
4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	8
5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	9
6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	9
6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI	9
6.2.0. CRITERIO DI STIMA	9
6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO	9
6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI	10
6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO	10
6.5.1. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO	10
7.0.0. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO	11
7.1.0. PREZZI A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO	11



1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Ad istanza del creditore procedente, con atto del 26.07.2013, veniva pignorato il bene intestato al debitore, per l'intera proprietà, consistente in porzione di un fabbricato sito in Comune di Milano, con ingresso da via Arquà al civico n°10. Il bene consiste in un **appartamento**, con una cantina di pertinenza. Si evidenzia però che la cantina di pertinenza, riportata nell'atto di provenienza e nella planimetria catastale, attualmente non risulta più individuabile a causa della carenza di specificità della descrizione nell'atto di provenienza e nella scheda catastale. Non vi è corrispondenza, infatti, tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica nella scheda catastale. L'appartamento pignorato, esclusa la cantina di pertinenza sviluppa **circa 43 mq** di superficie lorda commerciale equivalente.

1.1.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Intestazione del bene

Identificazione catastale dell'appartamento

Comune di Milano (Cod.: F205), **Foglio 236 Particella 42 Sub 701**, Cat. A/4, Classe 4 Consistenza 2,5 vani, Rendita €.251,77. Indirizzo: Via Arquà n.10 Piano: 4 – S1.

Coerenze dell'appartamento al piano quarto (quinto fuori terra) come riportate nell'atto di provenienza:

proprietà di terzi, vano scala, ballatoio di accesso, proprietà di terzi, via Arquà;

Estremi atto di pignoramento

Secondo la trascrizione riportata presso la conservatoria dei Registri Immobiliari: Verbale di pignoramento immobiliare del 24/09/2014 Repertorio n°17680 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano trascritto presso gli Uffici del Territorio di Milano 1 in data 23/10/2014 Registro Generale n°38384 Registro Particolare 52779.

2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO

Atto di provenienza al debitore

Il bene pignorato è pervenuto al debitore,

dell'intera proprietà, con Atto a rogito del Notaio [redacted] di Milano, in data 16/02/2007 ai nn. 13760/7922, dal sig. [redacted]. Dalla lettura dell'atto si evince che entrambi le parti, all'epoca, erano di stato civile celibe.

Atti di provenienza nel ventennio precedente al pignoramento

il bene è pervenuto con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio GRIMALDI Nicola di Milano, in data 13/03/2000 repertorio n. 7618, trascritta il 24/03/2000 ai nn. 15538/10342, dai sig.ri

[redacted] io Luca il bene pignorato e pervenuto con Atto rogito Gesuè Giovanna di Milano, in data 21/09/1992 repertorio n. 64475/5688, trascritto il 08/10/1992 ai nn. 33899/21922, dalla sig.ra Morana Filippa.



3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

3.1.0. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato in cui insiste l'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona periferica Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo. La via Arquà è una traversa secondaria tra le arterie principali di via Padova e via Leoncavallo, in virtù del carattere marginale, vi è scarso traffico ed è abbastanza agevole trovare parcheggio, anche l'inquinamento acustico è scarso. La microzona in cui insiste l'edificio si connota come un'area residenziale a carattere popolare, con prevalenza di fabbricati urbani di media altezza, di circa quattro o cinque piani fuori terra.

3.1.1. SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'ubicazione rende l'immobile ben servito dai mezzi pubblici di superficie. Nel raggio di cinque minuti di passeggiare, inoltre, sono presenti tutte le attrezzature funzionali alla qualità dell'abitare, negozi, supermercati, scuola, edifici di culto e spazi verdi.

3.1.2. DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

Nel raggio di circa 250 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;

La stazione della metropolitana più vicina è Pasteur sulla linea 1 ed è distante circa 1000 metri.

3.2.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

L'immobile fa parte di un corposo edificio di case di ringhiera, conformato con un cortile centrale, su cui affacciano i ballatoi di distribuzione agli alloggi. L'edificio è risalente all'inizio del XX secolo, presenta cinque piani fuori terra, con struttura mista in muratura e solai in putrelle metalliche, con tetto a falde e manto di copertura in laterizio. La costruzione presenta connotati tipologici e tecnici caratteristici dell'edilizia popolare. Sui ballatoi si attesta una cospicua concentrazione di alloggi, di piccolo taglio, dalle caratteristiche essenziali. I collegamenti verticali sono privi di ascensori e le scale presentano gli spazi disponibili ridotti al minimo, pendenza elevata e scarsa illuminazione. L'edificio non è dotato di riscaldamento centralizzato. Il prospetto sulla via Arquà risulta gradevole. La composta facciata originaria, infatti, è ben tenuta. Tuttavia, ad eccezione della facciata su strada, tutti gli spazi comuni sono in pessimo stato di conservazione. Il complesso è dotato di portineria. In sostanza l'edificio si presenta male e certamente necessita di radicali interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione.

L'accesso all'immobile pignorato avviene attraverso la prima scala che si incontra, accedendo dalla via Arquà, sul fianco sinistro dell'androne carraio comune.

3.3.0. CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO

L'unità immobiliare è un bilocale sito al piano quarto (quinto fuori terra), con accesso dal piano di smonto della scala comune. Dal portoncino d'ingresso si accede ad un vano giorno con angolo cottura, dotato di una



finestra che affaccia sul ballatoio comune. All'interno del vano è ricavato un piccolo bagno, con un finestrino alto, che affaccia all'interno del vano stesso. L'accesso al bagno non presenta alcun disimpegno. Il bagno, di dimensioni molto ridotte, è sopraelevato di un gradino e presenta una porta a soffietto. La dotazione igienica è composta dal lavabo, la doccia ed il vaso. Manca il bidet.

Ancora sul tinello si apre la porta della camera da letto. Quest'ultima è di ampiezza idonea per la permanenza di due persone ed è dotata di una finestra con affaccio sulla via Arquà.

3.3.1. CARATTERISTICHE METRICHE

L'appartamento presenta l'altezza utile di circa 3,08 metri in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno che, per la presenza di un gradino misura circa 2,98 metri.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	42,75	1	43	Est - Ovest	Da ristrutturare
Totale superficie commerciale equivalente			43 mq		

3.3.2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento presenta finiture e soluzioni tecniche che denotano un intervento di ristrutturazione riferibile a tecniche e prodotti in uso negli anni '90. L'ingresso è dotato di una porta blindata ed i serramenti esterni sono in alluminio di colore bianco, dotati di vetro camera. La camera da letto presenta una porta ad anta battente liscia tamburata ad effetto legno, il bagno presenta una vetusta porta a soffietto in pvc bianca. Tutte le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di tipo gres porcellanato. La pavimentazione della zona giorno e della camera da letto non presenta soluzione di continuità ed è di colore marrone scuro. Nel bagno il pavimento è in tinta chiara, così come i rivestimenti ceramici. Questi ultimi sono presenti su tutte le pareti, fino all'altezza di circa metri 2,30. L'angolo cottura è rifinito con le stesse piastrelle di rivestimento del bagno, ma con altezza variabile da metri 2,30, sulla parete d'ingresso, a circa un metro sulla parete di fronte, dove è presente la predisposizione per la lavatrice.

Il bagno è di dimensioni molto ridotte ed è privo del bidet. Il vaso igienico presenta un rudimentale adattamento idraulico che surroga le funzioni del bidet. L'assenza di un disimpegno tra l'angolo cottura ed il bagno, nonché la presenza di una finestra interna, che mette in comunicazione l'aria del bagno con l'aria della cucina, costituiscono gravi carenze igieniche dell'appartamento.

Il riscaldamento è autonomo, con termosifoni in ghisa ed una caldaia installata nell'angolo cottura. Tutti i materiali e le soluzioni tecniche adottate nell'appartamento sono di tipo economico. Oltre le carenze igieniche evidenziate, si evidenzia anche una fonte di pericolo inerente il contatore della corrente elettrica. Infatti il cavo di mandata, a monte della piastra su cui è fissato il misuratore elettrico, benché dotato di opportuna guaina protettiva, risulta tuttavia esterno alla muratura e pertanto esposto all'eventualità di un taglio accidentale. La situazione comporta il rischio di folgorazione, nel caso di una rottura accidentale del cavo. Quest'ultimo, infatti, secondo prassi costruttiva corrente, a monte del misuratore, è privo di dispositivo di protezione tipo salvavita o interruttore magnetotermico differenziale. L'impianto elettrico, seppur non vetusto, è comunque fatiscente, con tratti di cavi a vista e carenze nella componentistica.



Data la condizione degli impianti e l'aspetto generale dell'appartamento, è possibile valutare l'immobile come da ristrutturare.

3.3.3. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

Tutti gli impianti presenti risultano privi delle opportune certificazioni. In particolare non sono state reperite né esibite le certificazioni dell'impianto elettrico e della linea gas. Il misuratore del gas è posizionato all'interno dell'appartamento, presso l'angolo cottura, ove è presente anche una griglia di ventilazione.

3.3.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Presso il Catasto Energetico risulta depositato l'attestato di prestazione energetica (APE), da cui l'appartamento risulta essere in classe C.

3.3.5. STATO DI POSSESSO

All'esito del sopralluogo era presente il sig. _____

_____ che si qualificava come conduttore in locazione dell'immobile, ed esibiva un contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con decorrenza dal 01.02.2015 e durata fino al 31.01.2016. Il suddetto occupante, dava accesso alla proprietà, collaborando, per quanto in sua conoscenza, alle operazioni peritali. Il conduttore riferiva di non sapere nulla riguardo la cantina, non solo in merito all'identificazione, ma neanche in merito all'esistenza di una pertinenza. Si evidenzia che il contratto ha decorrenza in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Dalla documentazione anagrafica acquisita presso il Comune di Milano risulta, con riferimento al debitore esecutato, che è stato residente a Milano, dal 16/08/2002 fino al 29/09/2009, e che non vi ha contratto matrimonio. Con riferimento all'occupante, conduttore in locazione, risulta che è residente a Milano dal 31/03/2014, e che dal 20/02/2015 è residente in Via Arquà 10.

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 contro del 23/02/2007 - Registro Particolare 3005 Registro Generale 13761 Pubblico ufficiale SQUIZZATO SILVANO Repertorio 311881/9665 del 16/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 152.600,00, ammortizzabile in 30 anni. A favore di UNICREDIT BANCA SPA, CF.:00348170101 con sede in Milano, piazza Gae Aulenti n. 3, Tower A.

4.1.2. PIGNORAMENTI:

Trascrizione contro del 09/12/2013 - Registro Particolare 44511 Registro Generale 60224 PIGNORAMENTO del 26/07/2013 n°13873 notificato dall'Ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Milano a favore di Condomio "via Arquà n. 10", sede Milano, C.F.: 95564260156; Pignoramento per la complessiva somma di Euro 7.467,80.

Trascrizione contro del 23/10/2014 - Registro Particolare 38384 Registro Generale 52779 PIGNORAMENTO del 24/09/2014 n°17680 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano a favore di A favore di UNICREDIT BANCA SPA, CF.:00348170101 con sede in Milano, piazza Gae Aulenti n. 3, Tower A;



Trascrizione contro del 03/02/2015 - Registro Particolare 3272 Registro Generale 4667 PIGNORAMENTO del 30/09/2014 n°18512 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano a favore di Condomio "via Arquà n. 10", sede Milano, C.F.: 95564260156; Pignoramento per la complessiva somma di Euro 8.254,02.

4.1.3. ALTRE TRASCRIZIONI:

NESSUNA

4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Dalla verifica svolta dall'Ufficio Territoriale di Milano 1 dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, si è accertato che risulta registrato al n°2912 serie 3T del 2015 un contratto di locazione, ancora in corso, in cui il debitore figura come dante causa ed inerente l'immobile oggetto di pignoramento. Si evidenzia che il contratto ha decorrenza in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

L'evidenza costruttiva del fabbricato consente di datare la costruzione ad epoca antecedente il 01.09.1967.

Nell'atto di provenienza viene indicata l'esistenza del seguente titolo successivo: "rilasciata autorizzazione dal Comune di Milano nel febbraio 1982 n. 667".

Dalla consultazione del fascicolo giacente presso l'Ufficio visure del Comune di Milano, si evince che:

- in data 12/11/1981 il Comune notificava al proprietario l'ordine di demolizione opere abusive consistenti nella formazione di un bagno nel locale cucina mediante l'erezione di due tavolati;
- in data 24/12/1982 il proprietario depositava una richiesta di concessione in sanatoria;
- in data 04/02/1983, il Comune emetteva provvedimento di sospensione temporanea dell'ordine di demolizione;
- in fine il Comune emetteva Autorizzazione n°667 nel 1984 avente per oggetto la realizzazione, nel locale cucina, di un bagno senza wc, dotato di vasca, bidet, lavabo.

Dal confronto della documentazione grafica e descrittiva rinvenuta, con lo stato dei luoghi rilevato, emerge una difformità.

Infatti, seppure la posizione dei tavolati del bagno è corrispondente all'evidenza grafica riportata nel titolo edilizio citato, si rileva tuttavia che, nello stato di fatto, il bagno è dotato di wc, contrariamente a quanto indicato nel titolo edilizio.

Si rileva pertanto la difformità della costruzione, oltre che rispetto al titolo edilizio, anche rispetto alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie.

In particolare: l'assenza di un disimpegno, tra il bagno ed il locale in cui si preparano i cibi, e la presenza di un vano finestra di comunicazione tra i due, nonché l'assenza di un estrattore d'aria adeguato nel bagno, costituiscono difformità rispetto al regolamento di igiene della Regione Lombardia.

Per quanto esposto, dunque, si esprime il giudizio di non conformità edilizia ed urbanistica. Tuttavia le difformità rilevate potranno essere eliminate nell'ambito dei lavori generali di ristrutturazione e messa a norma igienica



ed impiantistica, di cui l'immobile necessita. Tali lavori saranno realizzabili con provvedimento di CIAL, SCIA, ovvero DIA, secondo la prassi vigente presso il Comune di Milano.

4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale presenta qualche lieve difformità rispetto allo stato di fatto dell'appartamento, in particolare non vi è riportato un ringrosso di muratura presente nella camera da letto.

Inoltre, non risultando più individuabile la pertinenza, sarà necessario eliminarla dalla scheda suddetta.

Per quanto esposto sarà necessario predisporre un aggiornamento della scheda catastale.

5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In merito ai rapporti della proprietà con il Condominio, l'Amministratore pro tempore ha collaborato con le operazioni peritali fornendo le seguenti informazioni:

- non sono state deliberate spese straordinarie da sostenere nelle prossime gestioni;
- il consuntivo delle spese della gestione ordinaria degli ultimi due anni ammonta a circa € 1.360,00;
- esiste un debito della proprietà nei confronti del condominio.

In base alle informazioni ricevute è possibile ricostruire indicativamente il costo della gestione ordinaria dell'immobile oggetto di vendita in circa € 1.400,00 all'anno.

5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dall'estratto conto della posizione del debitore nei confronti del Condominio risulta, alla data 11/05/2015, un debito di € 10.079,42.

6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

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 2014.

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 piccolo bilocale, localizzato in un'area residenziale periferica, caratterizzata da compravendite frequenti. E' possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento. Il rispettivo 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 di un 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. Le murature di separazione con altre proprietà e con le parti comuni saranno considerate fino allo spessore massimo di 50 cm. 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 = 0,50;

Superfici dei terrazzi non al livello = 0,33;

Superfici pertinenze non al livello (cantine e solai) = 0,25.

6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di stima, costituito da un bilocale residenziale con due finestre, privo di pertinenze, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 43,00 mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di tipo popolare ad un piano alto, ma privi di ascensore, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, è 1.300,00 €/mq. Nel giudizio di stima, tuttavia, dovrà essere valutato anche lo stato di fatto in cui l'immobile reale versa. Si stima €12.000,00 il deprezzamento derivante dai costi di trasformazione da sostenere per ricondurre l'appartamento reale alle condizioni dell'immobile virtuale. Detto costo è stimato a corpo ed è onnicomprensivo (Forniture, lavori, spese tecniche per pratiche edilizie e catastali, diritti, oneri fiscali e previdenziali, ecc...).

Pertanto l'appartamento sito in **Milano (MI)**, in **Via Arquà n°10, Piano 4°**, privo di pertinenze, identificato in catasto fabbricati nel **Comune di Milano** al **Foglio 236 Particella 42 Sub 701**, viene stimato a corpo in **€43.900,00**.

6.5.1. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€37.315,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Deprezzamento per occupazione dell'immobile, a forfait:

€6.000,00



7.0.0. 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, **€ 37.300,00**.

7.1.0. PREZZI A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO

Per il **lotto unico**, considerato come occupato, 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, **€ 31.300,00**.

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata al debitore ed ai creditori, precedente ed intervenuti.

Milano, lì 13.06.2015

l'esperto
arch. Luca Bocchini

