

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

R.G.E. 422/2015 + 1300/2019

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA
A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO PERITALE**

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

Studio di progettazione e consulenza tecnica forense arch. Luca Bocchini
Via Edmondo De Amicis, 47 - 20123 Milano

1



SCHEDA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. n° 422/2015 + 1300/2019

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione al piano primo, con pertinente vano di cantina al piano secondo interrato, sito in Milano alla Via Paolo da Cannobio n.10 – Piena proprietà per l'intero

Identificazione catastale del lotto unico di vendita:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU, **Foglio 437, P.IIA 47, Sub. 712**, Zona Censuaria 1, Cat. A/3, Classe 8, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale 81 mq., Rendita €. 1859,24, Indirizzo: VIA PAOLO DA CANNOBIO n. 10 piano: 1-S2.

Indirizzo dell'immobile:

Via Paolo da Cannobio n. 10, Milano.

Coerenze dell'appartamento, come da titolo di provenienza:

Da Nord in senso orario: appartamento di terzi, pianerottolo comune, altro appartamento di terzi, prospetto su via Paolo da Cannobio.

Coerenze del vano di cantina, come da titolo di provenienza:

Da Nord in senso orario: proprietà di terzi su due lati, altra proprietà di terzi, corridoio comune di accesso

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme.

Stato di occupazione: occupato da comodatario.

Valore definitivo di stima immobile libero €. 552.000,00.

Valore definitivo di stima immobile occupato €. 427.000,00.

Allegati:

A) Fotografie interne planimetrie

Indice degli argomenti:

1.0.0. PREMESSA	4
2.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO	4
2.1.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ PIGNORATA.....	4
2.2.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE	5
2.3.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI.....	5
2.4.0. STATO DI POSSESSO	6
3.0.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	6
3.0.2. CONFORMITÀ CATASTALE	7
4.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	7
4.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI	7
4.2.0. CRITERIO DI STIMA	7
4.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO	8
4.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI	8
5.0.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO	9
5.0.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO.....	9
5.0.2. PREZZO DEFINITIVO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO.....	9
5.0.3. PREZZO DEFINITIVO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO.....	10

1.0.0. PREMESSA

A seguito di sopralluogo peritale svolto presso l'immobile staggito il 17/01/2020, in collaborazione con il Custode Giudiziario ed alla presenza del comodatario occupante, è stato possibile visionare l'appartamento e valutarne le caratteristiche, lo stato di conservazione, la conformità edilizia e catastale. Durante il sopralluogo peritale è stato possibile individuare anche la cantina di pertinenza utilizzata dal comodatario occupante. A seguito dei rilievi svolti, si deposita la presente integrazione.

2.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

2.1.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ PIGNORATA

Durante il sopralluogo peritale l'appartamento è risultato abitato e completamente arredato e, pertanto, è stato visionato e rilevato soltanto sommariamente, per quanto è risultato possibile in presenza degli arredi e degli altri elementi presenti.

L'unità residenziale è un bilocale, al piano primo, secondo fuori terra, composto da un soggiorno direttamente connesso con l'ingresso, da cui si accede ad un disimpegno e ad un locale igienico di ridotte dimensioni, entrambi ciechi. Il soggiorno funge da disimpegno, da cui si accede anche ad una camera da letto, ad un locale cieco e soppalcato irregolarmente, ad una cucina passante, anch'essa soppalcata irregolarmente, da cui poi si accede ad un bagno cieco, attraversando un piccolo antibagno.

L'appartamento è attrezzato con vari soppalchi che ne riducono le altezze libere, in maniera irregolare, sia al di sopra, sia al di sotto, rendendo, di fatto, una buona parte dell'appartamento non idonea per la permanenza fissa delle persone. L'appartamento è dotato anche di una cantina di pertinenza. Si evidenzia che la cantina mostrata dal comodatario occupante, di cui possedeva le chiavi, non corrisponde alla cantina individuata nella scheda catastale ed alla descrizione dei confini riportata nell'Atto di provenienza.

L'unità presenta unico affaccio sulla via Paolo da Cannobio, con esposizione verso Sud-Est.

CARATTERISTICHE METRICHE RISCONTRATE DURANTE IL SOPRALLUOGO PERITALE

Durante il sopralluogo peritale è stato possibile prelevare alcuni rilievi metrici sommari dell'appartamento, risultato corrispondente all'individuazione catastale in atti, e della cantina individuata dall'esecutato, non corrispondete alla scheda catastale ed alla descrizione dei confini riportata nell'atto di provenienza. Si evidenzia che in vari ambienti

dell'appartamento vi sono dei soppalchi abusivi che determinano altezze libere interne difformi rispetto alle vigenti norme igieniche.

Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente, calcolata sulla base dei rilievi sommari svolti.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento	76,75	1	76,75
Cantina	7,44	0,20	1,49
Totale superficie commerciale equivalente arrotondata			78 mq

2.2.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento si presenta in cattive condizioni. La gran parte dei locali è resa non idonea alla permanenza fissa delle persone per la presenza di alcuni soppalchi che riducono le altezze dei locali sottostanti e degli spazi soprastanti, in maniera tale da non rispettare le altezze minime stabilite dalle vigenti norme igieniche ai fini dell'abitabilità. Nell'appartamento sono visibili diffuse porzioni di condutture per l'alimentazione di un impianto di riscaldamento autonomo lasciate a vista. Al riguardo il comodatario occupante riferiva che tale impianto era stato realizzato poiché l'impianto condominiale a serpentine non funziona nell'appartamento. Nel piccolo locale igienico presso l'ingresso, attrezzato con un piatto doccia ed un vaso igienico, risultano eseguite delle riparazioni idrauliche non terminate, e pertanto il vaso igienico è stato rimosso ed adagiato a terra. Il disimpegno è completamente ingombro da un voluminoso componente d'impianto idraulico. Il bagno principale è dotato di sanitari sospesi, bidet e vaso con cassetta di scarico incassata, oltre lavabo ed una vetusta vasca con idromassaggio priva del pannello laterale. Anche la cassetta di scarico da incasso è priva della placca di comando. La pavimentazione dell'appartamento è di tipo lapideo, con finitura lucida, ed è in cattivo stato. Le pareti degli ambienti umidi sono rifinite con pregiati rivestimenti in tessere di mosaico di vetroceramica, in cattivo stato di conservazione. Le pareti ed i soffitti dei vari ambienti sono rifiniti con vernici spatalate in tinte sature contrastanti. Le porte interne sono ad anta scorrevole incassata e sono in mediocre stato di conservazione.

Sono di buona qualità ed in buono stato i serramenti esterni, con finitura interna in rovere naturale, dotati di vetrocamera.

2.3.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

Durante il sopralluogo peritale il comodatario occupante non ha prodotto alcun certificato degli impianti ivi presenti.

2.4.0. STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo peritale si è riscontrata la presenza di una persona che esibiva al Custode Giudiziario un contratto di comodato d'uso, in virtù del quale occupava l'immobile ai fini abitativi.

3.0.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

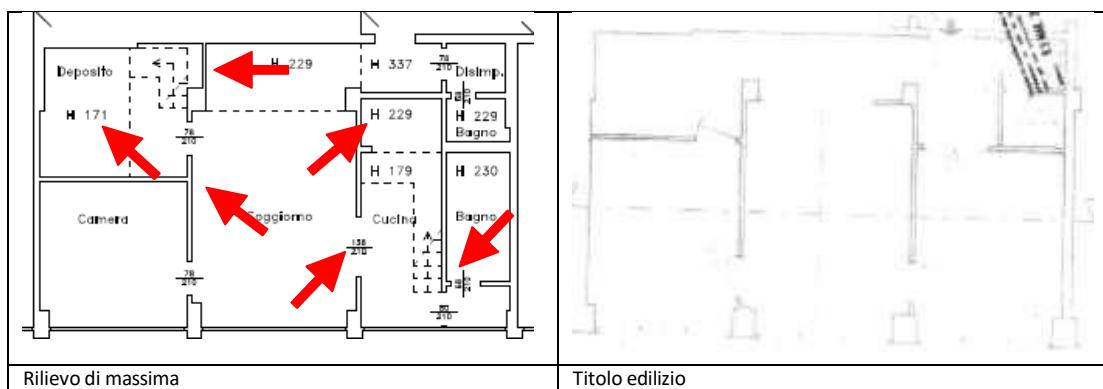
3.0.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'appartamento pignorato, fu iniziata prima del 01/09/1967 e che successivamente fu depositata presso il Comune di Milano comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione PG 186385/2008 in data 28/02/2008.

A seguito di istanza di accesso agli atti è stato acquisito il titolo suddetto.

Nel corso del sopralluogo peritale, l'unità staggita è risultata completamente arredata ed ingombra da masserizie e pertanto è stato possibile eseguire un rilievo di massima dello stato dei luoghi.

Nella grafica che segue si evidenziano sommariamente le difformità riscontrate.



Dal raffronto dello stato di fatto con il grafico allegato al titolo edilizio citato, per quanto è risultato valutabile durante il sopralluogo peritale, l'unità ad uso abitativo presenta le seguenti criticità:

- difforme disposizione di porzioni di tavolati e porte;
- difforme costruzione di soppalchi che determinano, al di sotto ed al di sopra, altezze nette inferiori al requisito minimo stabilito dalle vigenti norme igieniche ai fini dell'abitabilità;
- le ampiezze delle porte dei bagni sono inferiori allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989.

Per quanto fin qui esposto, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità ad uso abitativo.

Le difformità di cui al punto a) possono essere considerate come secondarie, per quanto non in contrasto con il Regolamento Edilizio e con tutte le Norme di settore vigenti.

Con riferimento alle difformità di cui ai punti b), c), si rileva che le stesse, essendo in violazione delle vigenti norme igieniche e sull'eliminazione delle barriere architettoniche, non sono sanabili e dovranno essere oggetto di interventi di adeguamento.

Per la sanatoria delle difformità rilevate di cui al punto a), per quanto non in contrasto con il Regolamento Edilizio e con tutte le Norme di settore vigenti, sarà necessario depositare una pratica CILA tardiva, 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.

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.

3.0.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale dell'unità staggita riprende lo stato di progetto allegato al titolo edilizio e, pertanto, le difformità già evidenziate nel paragrafo precedente sono anche di natura catastale. Per quanto fin qui esposto, sarà necessario aggiornare la scheda catastale, correggendo anche l'orientamento.

4.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

4.1.0. 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 - 1° semestre 2019.
- Borsino immobiliare.

4.2.0. 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. È 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.

4.3.0. 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.

4.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI

La superficie linda 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 linda = 1,00;

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

5.0.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di stima, sito al piano primo, con ascensore, costituito da un appartamento ad uso abitazione mono esposto, con una cantina di pertinenza, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 78 mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali in contesto signorile, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto dell'elevazione del piano e della qualità delle vedute, della esposizione, nonché della qualità del complesso condominiale, e delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative dell'immobile visionato, è circa 8.000,00 €/mq.

Pertanto, l'**appartamento ad uso abitazione al piano primo, con annesso vano di cantina al piano secondo interrato, sito in Milano alla Via Paolo da Cannobio n. 10**, identificato in catasto fabbricati del **Comune di Milano al Foglio 437, P.IIA 47, Sub. 712**, viene stimato a corpo in **€.624.000,00**.

5.0.1. 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%	€. 31.200,00
Riduzione del valore a forfait per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse, spese tecniche ed accessorie, eventualmente necessarie.	€. 3.000,00
Riduzione del valore per i lavori di adeguamento necessari per eliminazione delle difformità non sanabili rilevate nell'immobile.	€. 20.000,00
Riduzione del valore per lo stato d'uso dell'immobile, per lavori di ripristino delle funzionalità ordinarie. Per riparazioni varie, sistemazione impianto termico, ecc...	€. 10.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%	€. 124.800,00
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	€.7.700,00

5.0.2. PREZZO DEFINITIVO 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, che non è stato possibile visionare poiché

l'immobile è risultato inaccessibile, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 552.000,00**.

5.0.3. PREZZO DEFINITIVO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO

Per il **lotto unico**, considerato come occupato, nello stato di fatto in cui si trova, che non è stato possibile visionare poiché l'immobile è risultato inaccessibile, 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, **€ 427.000,00**.

Milano, lì 10.02.2020

L'esperto
arch. Luca Bocchini