

---

**Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Società Gestione Crediti Bp Scpa**

contro



N° Gen. Rep. **8/2011**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
13-05-2014

Giudice delle  
esecuzioni:

**Dot. MARIA GABRIELLA MENNUNI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Maria Grazia Mina**

Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N

Partita IVA: 05558780960

Studio in: Via Anfossi 9 - Milano

telefono: 02.5457251

fax: 02.5457251

e-mail: [minaedigennaro@gmail.com](mailto:minaedigennaro@gmail.com)

**Beni in Bellinzago Lombardo (Milano)**

Località/Frazione

Via Roma n. 10

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bellinzago Lombardo (Milano), Via Roma n. 10**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
[REDACTED] Stato Civile: N/D - Regime  
[REDACTED] Data Matrimonio:  
[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
[REDACTED] Stato Civile: N/D - Regime  
[REDACTED] Data Matrimonio:  
[REDACTED]

Note: Il bene risulta acquistato in regime di comunione legale.

**Identificato al catasto Fabbricati :**

**Intestazione:** [REDACTED] graffato 51,  
subalterno 707 - 703, scheda catastale n. 21077.1 /2009 prot.  
n. MI0245471 categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5, rendita €  
65,07

**Derivante da:** Divisione di mappale 49 - sub. 706 graffato a  
mappale 51 - sub. 702 di cui alla scheda n. 74576.1 /2006 prot.  
n. MI.0687788 presentata per fusione.

**Confini:**

**Del monolocale a piano 2°:**

**da nord in senso orario:** altro numero civico proprietà di terzi al mappale 47 - altra unità immobiliare proprietà di terzi al mappale 49 - ballatoio comune - altra unità immobiliare di proprietà [redacted] al mappale 49.

**Del ripostiglio sottoscala p.T. al mappale 49:**

**da nord in senso orario:** altro numero civico proprietà di terzi al mappale 48 - altra unità immobiliare proprietà di terzi al mappale 49 - vano scala comune - altra unità immobiliare di proprietà di terzi al mapp. 49.

**Della cantina a p.T. al mappale 51:**

**da nord in senso orario:** altro vano cantina al mapp. 51 proprietà di terzi - Via Quattro Marie - altro vano cantina al mapp. 51 proprietà di terzi - cortile comune al mapp. 50.

**Note:** Il monolocale in oggetto, con annessi n. 2 depositi, risulta essere stato ottenuto con frazionamento catastale, presentato nell'anno 2009, dalla suddivisione di un unico appartamento ubicato al 2° piano dello stabile (a sua volta derivante da una pratica catastale di fusione presentata nell'anno 2006).

I beni risultano essere acquistati dai [redacted] con atto Notaio Giovanna Giuseppe Cortese n. rep. 80383 - 13736, quale unico appartamento di n. 5 vani, quale mapp. 49 sub. 706 e mapp. 51 sub. 702, graffati.

L'ipoteca ed il Pignoramento si riferiscono a questi dati catastali.

Il frazionamento catastale operato successivamente all'acquisto non risulta supportato da alcuna pratica presentata al Comune di Bellinzago. Pertanto la scrivente ritiene che occorra annullare la pratica di frazionamento di cui alla variazione n. prot. MI0245471 del 24.03.2009, eventualmente ripresentando nuova pratica di aggiornamento (qualora si presenti al Comune di Bellinzago pratica per sanare la formazione del nuovo bagno) o concordando con l'Ufficio la soppressione dei subalterni derivanti dalla divisione.

**Identificato al catasto Fabbricati :**

**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED] piano 2, foglio 4, particella 49 , subalterno 708,, scheda catastale n. 21077.1 /2009 prot. n. MI0245471 categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, rendita € 151,84

**Derivante da:** divisione di mappale 49 - sub. 706 graffato a mappale 51 - sub. 702 di cui alla scheda n. 74576.1 /2006 prot. n. MI.0687788 presentata per fusione.

**Confini:**

**Dell'appartamento al piano 2°:**

**da nord in senso orario:** altro numero civico proprietà di terzi al mappale 47 - altra unità immobiliare di proprietà Arba e Magri al mappale 49 - ballatoio comune - altra unità immobiliare proprietà di terzi al mappale 49 - Via Roma.

**Note:** L'unità immobiliare in oggetto risulta essere stata ottenuta con frazionamento catastale, presentato nell'anno 2009, dalla suddivisione di un unico appartamento ubicato al 2° piano dello stabile (a sua volta derivante da una pratica catastale di fusione presentata nell'anno 2006). I beni risultano essere acquistati [REDACTED] 30.11.2006 con atto Notaio Giovanna Giuseppe Cortese n. rep. 80383 - 13736, quale unico appartamento di n. 5 vani, quale mapp. 49 sub. 706 e mapp. 51 sub. 702, graffati.

L'ipoteca ed il Pignoramento si riferiscono a questi dati catastali.

Il frazionamento catastale operato successivamente all'acquisto non risulta supportato da alcuna pratica presentata al Comune di Bellinzago. Pertanto la scrivente ritiene che occorra annullare la pratica di frazionamento di cui alla variazione n. prot. MI0245471 del 24.03.2009, eventualmente ripresentando nuova pratica di aggiornamento (qualora si presenti al Comune di Bellinzago pratica per sanare la formazione del nuovo bagno nella parte monolocale censita al sub. 707) o concordando con l'Ufficio la soppressione dei subalterni derivanti dalla divisione.

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene compravenduto nell'anno 2006 quale unica unità immobiliare

risulta essere stato frazionato dagli esecutati in n. 2 unità, delle quali il monolocale risulta privo di indicazione della presenza di bagno e cucina, pertanto non regolamentare. Ad esso risulta inoltre annessa una porzione del locale appartenente all'altra unità derivante dal frazionamento (confinante con l'unità costituita dal monolocale). Detta porzione non è delimitata da muratura, né nelle planimetrie catastali di frazionamento, né nella realtà.

Inoltre i 2 sub. catastali nella realtà sono collegati da vano porta non tamponato.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica comunale a "Parziale Sanatoria".

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: essa dovrà comprendere la formazione del nuovo bagno e la demolizione del tavolato divisorio che delimita un vano oggi praticamente cieco, in modo da ottenere una camera con relativo servizio igienico; il tutto come evidenziato nell'allegata tavola grafica n. 3.

Il progetto dovrà anche prevedere la corretta indicazione dei serramenti porta e finestra.

Pratica Docfa - diritti catastali. :	€ 50,00
Competenze del Tecnico che verrà incaricato. (al netto di oneri fiscali). :	€ 600,00
Oneri totali :	€ 650,00

Note: Prevedendo il mantenimento del bagno di nuova formazione, e pertanto la presentazione di pratica comunale a parziale sanatoria, occorrerà presentare (successivamente al rilascio dell'autorizzazione), nova pratica Docfa a fusione e modifiche interne.

Nel caso si ritenga di demolire le opere che risultano abusivamente realizzate, si dovrà comunque ripresentare pratica Docfa a fusione, con precisa indicazione dei serramenti porte e finestre.

Si dichiara la conformità catastale: no.

**Note generali:** Il bene che viene proposto per la vendita giudiziaria è composto da n. 2 subalterni catastali, che costituiscono unica unità immobiliare, con annessi n. 2 depositi. Coerenze in corpo: da nord in senso orario: altro numero civico proprietà di terzi al mapp. 47 - altra unità immobiliare proprietà

di terzi al mapp. 49 - ballatoio comune su due lati - altra unità immobiliare proprietà di terzi al mapp. 49 - Via Roma.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:**

**Servizi offerti dalla zona:**

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bellinzago Lombardo (Milano):**

Libero

Note: L'appartamento risulta abbandonato dai proprietari Esecutati, dichiarati irreperibili dal Comune di Bellinzago Lombardo, secondo le dichiarazioni datate 23.07.2013 già dalla scrivente depositate presso codesto Tribunale, con la richiesta di nomina del Custode.

Il primo accesso è stato condotto in data 23 luglio 2013 e si è limitato alle parti comuni dell'edificio, il secondo accesso è stato condotto con il Responsabile Sivag ed il fabbro.

Nell'appartamento sono presenti alcuni arredi.

La scrivente ha provveduto a richiedere informazioni all'Ufficio del Registro, circa eventuali contratti d'affitto, con esito negativo (vedi dichiarazione dell'Ufficio allegata).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della proced.**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Società Gestione Credit Bp Scpa [redacted] derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 320.000 - Importo capitale: € 160.000

Rogito Notaio Cortese Giovan Giuseppe in data 30/11/2006 ai nn. 80384 13737 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 15/12/2006 ai nn. 193741 48902.

Note: L'ipoteca risulta a favore di Credito Bergamasco spa. L'ipoteca riguarda i subalterni catastali come compravenduti, poi variati con pratica di frazionamento catastale dei beni presentata il 24.03.2009 con scheda prot. MI0245471, secondo la quale la nuova identificazione dei beni è la seguente: Foglio 4 - mapp. 49 - sub. 707 graffato al mapp. 51 - sub. 703 e Foglio 4 - mapp. 49 - sub. 708.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Società Gestione Credit Bp Scpa contro [redacted] derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Rogito Tribunale di Milano in data 16/12/2010 ai nn. 1836 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 02/03/2011 ai nn. 24041 14089.

Il Pignoramento trascritto risulta a favore di BP Morgages srl. Il Pignoramento riguarda i subalterni catastali oggetto dell'ipoteca, dando atto della pratica di frazionamento catastale dei beni presentata il 24.03.2009 con scheda prot. MI0245471, secondo la quale la nuova identificazione dei beni è la seguente: Foglio 4 - mapp. 49 - sub. 707 graffato al mapp. 51 - sub. 703 e Foglio 4 - mapp. 49 - sub. 708.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bellinzago Lombardo (Milano),**

Spese medie annue Euro 1.900

Spese scadute Euro 10.710,40

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

**Classe energetica G**

Note classe energetica La Certificazione Energetica ha dovuto essere redatta per entrambi i subalterni catastali, anche se essi costituiscono una unica unità immobiliare.

Avvertenze ulteriori

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **30/11/2006 ad oggi** - [REDACTED] In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovan Giuseppe Cortese in data 30/11/2006 ai nn. 80383/13736 trascritto a Milano 2 in data 15/12/2006 ai nn. 193740/100762.

Note: L'acquisto è stato effettuato in regime di comunione legale dei beni.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **04/02/2002 ante ventennio al 15/12/2006** - In forza di Accettazione di eredità a rogito Notaio Antonio Reschigna in data 20/03/2002 ai nn. 29785/9159 trascritto a Milano 2 in data 10/04/2002 ai nn. 44373/26639.

Note: La Titolare risultava già proprietaria della quota di 1/2 in epoca ante ventennio.

A seguito delle disposizioni testamentarie del [REDACTED] [REDACTED] ha acquisito l'ulteriore quota di 6/12, così divenendo proprietaria per l'intera quota dei beni. La dichiarazione di Successione risulta registrata a Gorgonzola il 18.07.2002 al n. 57 vol. 29.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in **Bellinzago Lombardo (Milano), Via Roma n. 10**

**Identificativo:** Richiesta di Autorizzazione edilizia art. 31 legge 457 / 78 e 94 / 82

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Autorizzazione edilizia

**Note tipo pratica:** Richiesta deroga al Regolamento di igiene per quanto riguarda i rapporti aeroilluminanti della camera verso Via Roma.

Per lavori: manutenzione straordinaria per formazione bagno.

Presentazione in data 01/04/1998 al n. di prot. 3953

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7. Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: con riferimento alla pratica D.I.A. presentata in data 16/10/2006 al n. prot. 8765 dalla precedente proprietaria, ed in particolare con riferimento allo stato di fatto dichiarato, si è rilevata in sede di sopralluogo la formazione di nuovi tavolati nel locale denominato camera 2 ove, in corrispondenza della porta di ingresso (dal ballatoio) è stato realizzato nuovo bagno. con formazione di ulteriore tavolato e relativo vano porta è stata delimitata una camera che, a causa della presenza del corridoio / antibagno, risulta cieca.

Regolarizzabili mediante: C.I.A.L.

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: per quanto sopra relazionato si ritiene che, mantenendo in essere il servizio igienico di nuova realizzazione, debba essere necessariamente demolito il tavolato delimitante la camera.

(L'aggiudicatario potrà ovviamente decidere se demolire anche il bagno di nuova formazione).

Note: Gli importi previsti sono già stati indicati nella sezione urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

## Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 7. Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Zona centro storico.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: con riferimento alla pratica D.I.A. presentata in data 16/10/2006 al n. prot. 8765 dalla precedente proprietaria, ed in particolare con riferimento allo stato di fatto dichiarato, si è rilevata in sede di sopralluogo la formazione di nuovi tavolati nel locale denominato camera 2 ove, in corrispondenza della porta di ingresso (dal ballatoio) è stato realizzato nuovo bagno, con formazione di ulteriore tavolato e relativo vano porta è stata delimitata una camera che, a causa della presenza del corridoio / antibagno, risulta cieca.

Regolarizzabili mediante: La presentazione di progetto  
 Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: Per quanto sopra relazionato si ritiene che, mantenendo in essere il servizio igienico di nuova realizzazione, debba essere necessariamente demolito il tavolato delimitante la camera.

(L'aggiudicatario potrà ovviamente decidere se demolire anche il bagno di nuova formazione).

Progetto C.I.A.L.:	€ 250,00
Costi professionali. (al netto di oneri fiscali) :	€ 800,00
Opere edili (demolizione tavolato camera) + serramento porta bagno. :	€ 700,00
Revisione / integrazione impianti elettrico e riscaldamento. :	€ 4.000,00

Note: Si evidenzia che l'Aggiudicatario potrà far eseguire ulteriori opere, relative al miglioramento della controsoffittatura attualmente consistente in incannucciato intonacato e, nel monolocale (camera cieca, corridoio e bagno) costituita dalla struttura del solaio in legno.

Allo stesso modo si potrà verificare l'opportunità di mantenere o meno le 3 porte di ingresso, nonché la possibilità di discutere presso il Comune l'eventuale richiesta di trasformazione di alcune di esse in finestra, al fine del miglioramento dei rapporti aeroilluminanti dei singoli locali. Al proposito si rileva come nel progetto del 1998 il locale centrale (attualmente cieco in quanto dotato della sola porta di ingresso) fosse individuato quale spogliatoio) mentre, nel progetto D.I.A. del 2006 esso viene indicato quale camera.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'appartamento di abitazione è attualmente composto da n. 3 locali cucina abitabile e n. 2 bagni. annessi n. 2 ripostigli al piano terreno.

Dei 2 servizi igienici, quello affacciante su Via Roma ha vaso a sistema sanitrif ed è disimpegnato da antibagno, quello di più recente formazione (abusivamente realizzato) risulta disimpegnato da piccolo corridoio che dovrà essere eliminato, onde permettere che la confinante camera usufruisca del vano finestra affacciante sul ballatoio.

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare è di vecchia costruzione di tipo rurale, inserita nel centro abitato di vecchia formazione, presso la chiesa e la sede comunale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Roberto Arba - Plena proprietà

Cod. Fiscale: RBARR17A27E041F - Stato Civile: Sposato

Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio:

1/2 di Calisto Magri - Plena proprietà

Cod. Fiscale: MGRCS078NO06021F

Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio:

Superficie complessiva di circa mq **103** è posto al piano 2° / T.

L'edificio è stato costruito nel ante 1967.

L'appartamento ha una altezza interna di circa m. 2,80.

L'edificio è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**

materiale: **legno**

condizioni: **da ristrutturare**

- Note: La copertura in legno del condominio risulta di vecchia fattura. Nella unità immobiliare sono presenti tracce di infiltrazioni.

#### Componenti edilizie e costruttive:

##### Cancello

materiale: **legno** apertura: **manuale**  
condizioni: **sufficienti**

- Note: L'ingresso al Condominio avviene tramite portone ubicato sulla Via Roma.

##### Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno** protezione: **persiane**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare.**

- Note: Le finestre sono realizzate in legno verniciato e vetro - camera sottile. La finestra della cucina, prospettante il ballatoio è protetta da inferriata ed è priva di persiane.

La finestra del locale ove è stato realizzato il nuovo bagno, affacciante sul ballatoio, risulta realizzata in legno con vetro normale, protetta da grata in ferro e dotata di scuri interni.

I 3 serramenti porta- finestra prospettanti la Via Roma sono dotati di parapetto in ferro a raso.

##### Infissi esterni

materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

- Note: L'unità immobiliare risulta attualmente dotata di n. 3 porte d'accesso dal ballatoio comune.

La porta ubicata nel locale cucina risulta di vecchia fattura, a 2 battenti in legno verniciato.

La porta ubicata nel locale centrale risulta pure di vecchia fattura, a 2 battenti in legno verniciato ed è dotata di piccolo sopra-luce vetrato. La porta ubicata nel bagno di nuova formazione risulta a 2 battenti, in legno verniciato, con soprastante sopra-luce vetrato, a 2 ante con scuri interni.

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Sui tavolati di nuova formazione (suddivisione di un locale per formazione antibagno e bagno, risultano presenti solo i falsi telai in legno.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> - Note: La copertura, di vecchia fattura è in coppi.
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: La pavimentazione del locale, attualmente cieco e con ingresso diretto dal ballatoio (detta porta risulta centrale rispetto agli altri 2 accessi, rispettivamente dal locale cucina e dal locale bagno abusivamente realizzato), risulta a quota leggermente inferiore rispetto a quella dei restanti locali ubicati ai 2 lati.
Plafoni	- Note: I plafoni, tranne quello del locale modificato per la formazione del nuovo bagno, risultano quelli originari realizzati con incannucciato intonacato. Nel locale oggetto di lavori, risultano a vista l'intradosso dell'ultimo solaio (piano sottotetto) e la relativa struttura in legno.
Portone di ingresso	- Note: L'atrio scala al piano terreno dell'edificio risulta privo di serramenti.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: I 2 bagni risultano pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica, con soprastante fascia in intonaco tinteggiato.

Rivestimento ubicazione: **cucina** condizioni: **sufficienti**  
- Note: Risulta piastrellata solo la parete attrezzata.

Scale posizione: **a rampe parallele**  
rivestimento: **pietra**  
condizioni: **da ristrutturare**  
- Note: La scala comune risulta di vecchia fattura.

#### **Impianti:**

Ascensore  
- Note: L'edificio è privo di impianto ascensore.

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da ristrutturare**  
- Note: Risulta ubicato in cucina contatore con 2 salvavita.

Nel locale oggetto di modifiche e nel bagno di nuova formazione risulta predisposto ma non terminato l'impianto elettrico.

Gas tipologia: **con tubazioni a vista**  
alimentazione: **metano**  
- Note: Il contatore gas risulta ubicato sulla parete esterna verso ballatoio, presso il locale cucina.

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**  
- Note: Il bagno di precedente formazione risulta dotato di n. 4 apparecchi (lavello - vaso sanitrit - bidet e doccia con box-doccia) e rubinetterie di normale qualità - nel bagno di nuova formazione risulta montato il piatto doccia, presente ma non montato il vaso, mancanti il lavello e tutte le rubinetterie (il bidet risulta depositato nel locale adiacente).

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio**  
condizioni: **da ristrutturare**

- Note: Risulta mancante la caldaia di alimentazione, i cui attacchi sono presenti nel locale cucina.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
Trattasi di numero 2 subalterni catastali, derivanti da frazionamento abusivo. pertanto il bene è da considerarsi un unico appartamento. Nella realtà, infatti, tutti i locali risultano tra essi collegati. il bene risulta attualmente dotato di n. 1 vano cucina e n. 2 servizi igienici, dei quali uno abusivamente realizzato.	sup lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00
		103,00		103,00

#### Accessori:

A.1 Deposito posto al piano terra composto da vano sottoscala s.p.p.

Sviluppa una superficie complessiva di 4 mq.

Valore a corpo: € **400**

Note: trattasi di spazio sottoscala di non agevole utilizzo, con h. interna utile di circa m. 1,30.

A.2 Deposito posto al piano terra composto da vano sottoscala s.p.p. posto al piano terreno -

Sviluppa una superficie complessiva di 8,00 mq.

Valore a corpo: € **1200**

Note: Il valore esposto tiene conto della necessità di interventi di ripristino. il vano si presenta con rivestimento delle pareti (in assi di legno) che lo dividono dagli altri depositi e del solaio di interpiano terra / primo, in carta.

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8. Criterio di stima:

Sintetica comparativa.

### 8. Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Bellinzago Lombardo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio.

Fonti di pubblicità Immobiliare Internet.

€ / mq. 980 - 1.200

### 8. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annessi n. 2 Depositi s.p.p.	103,00	103,00	125.200,00	125.200,00

**125.200, 125.200,**

### 8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali € 9.390

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):  
 Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €13.000

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.100  
 Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile.

#### 8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €100.710

Prezzo di vendita del lotto nello stato di occupato: € 70.497

Prezzo di vendita del lotto nello stato di libero: €100.710

#### Allegati:

Estratto mappa catastale;  
 Visure storiche catastali;  
 N. 2 schede catastali;  
 Rogito;  
 Visure ipotecarie aggiornate;  
 Documentazione Condominiale;  
 Documentazione Comunale n. 2 progetti reperiti;  
 Documentazione Ufficio del Registro;  
 Certificazioni di irreperibilità;  
 Planimetrie di rilievo tav. 1 e 2 redatte dal CTU;  
 Planimetria indicazione opere da eseguire a regolarizzazione – tav. 3 redatta dal CTU;  
 N. 2 Attestati di Certificazione Energetica;  
 N. 5 fg documentazione fotografica – invio telematico.

Data generazione:  
 12-02-2014 15:02:58

L'Esperto alla stima  
**Maria Grazia Mina**