

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **XXXXX**

contro: **XXXX**

N° Gen. Rep. **3035/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2016 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Monica Correggi  
**Codice fiscale:** CRRMNC64D69F205K  
**Partita IVA:** 11272180156  
**Studio in:** Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano  
**Telefono:** 024568089  
**Fax:** 0249665108  
**Email:** correggi@tiscali.it  
**Pec:** correggi.7684@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Romualdo Bonfandini n. 111 - Milano (Milano) - 20137

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 535, particella 146, subalterno 12

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Romualdo Bonfandini n. 111 - Milano (Milano) - 20137

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Romualdo Bonfandini n. 111 - Milano (Milano) - 20137

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Romualdo Bonfandini n. 111 - Milano (Milano) - 20137

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** XXXX.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Romualdo Bonfandini n. 111 - Milano (Milano) - 20137

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Romualdo Bonfandini n. 111 - Milano (Milano) - 20137

**Lotto:** 001



**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Romualdo Bonfandini n. 111 - Milano (Milano) - 20137

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Romualdo Bonfandini n. 111 - Milano (Milano) - 20137

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 118.000,00

**Prezzo da occupato:** € 95.000,00



Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione ---  
Via Romualdo Bonfandini n. 111

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Romualdo Bonfandini n. 111 - Milano**

### **Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di XXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza: Milano Via Romualdo Bonfandini n. 111 Milano - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: in sede di sopralluogo la sig.ra XXXXX riferiva che è in corso la separazione dal marito.

Eventuali comproprietari: nessuno.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX nata a XXXX il XXXXX C.F.: XXXXX proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, **foglio 535, particella 146, subalterno 12**, scheda catastale presentata in data 31.12.1969, indirizzo Via Romualdo Bonfandini n. 111, piano 1, comune Milano (F205), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 97 mq, rendita € 787,60

Derivante da: variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedente variazione del quadro tariffario dell'1.01.1992.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,00.

### Confini:

Nord: cortile comune al mapp. 280, unità di terzi, vano ascensore e pianerottolo comuni.

Est: vano ascensore e pianerottolo comuni, unità di terzi.

Sud: cortile comune al mapp. 280.

Ovest:cortile comune al mapp. 280.

Salvo errori e come meglio di fatto.

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- demolizione tavolati che delimitavano l'ingresso ed il disimpegno del bagno e della cucina;
- parziale demolizione del muro divisorio tra soggiorno e cucina con creazione di un unico locale con una sola porta di accesso dall'ingresso.

Regolarizzabili mediante: pratica Docfa di aggiornamento catastale da inoltrare in Catasto dopo la presentazione della pratica comunale di sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne con demolizione di alcuni tavolati divisorii.

diritti catastali: € 50,00

onorario professionista: € 760,00

Oneri Totali: **€ 810,00**

Note:

Calcolo onorario professionista:

- onorario: € 600,00



- INARCASSA 4%: € 24,00
- IVA 22%: € 137,28
- Totale: € 761,28 = € 760,00 in C.T.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato in condominio - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 111 di Via Romualdo Bonfandini in zona periferica sud- est della Città di Milano, ai confini con il territorio del Comune di San Donato Milanese, in prossimità di Viale Ungheria e del tracciato della tangenziale Est della città. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie essendo prossima all'uscita di "Mecenate" della tangenziale Est di Milano ed alla Via Mecenate che collega con Viale Corsica e Viale XXII Marzo al centro della città e ben servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali condominiali di tipo economico-popolare e civile con prevalente tipologia in linea.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio (discreta), supermercato Gruppo Carrefour V.le Ungheria (buona), agenzie bancarie (buona).

**Caratteristiche zone limitrofe:** aeroportuali (Linate).

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato.

**Attrazioni storiche:** Non specificato.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea Autobus 88 in Via dei Liri - 120 m, Linee Autobus 66 e 88 in via Bonfandini/via dei Liri - 150 m, Linea tram 27 in Viale Ungheria - 180 m.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: in sede di sopralluogo l'unità immobiliare risultava utilizzata, quale prima abitazione, dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia (Certificato di residenza e Stato di famiglia - Allegato 5).

Da ricerche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione, relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in cui la debitrice esecutata risulti figurare come dante causa (Allegato 6) .

## 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 coniugale:

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 procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:



- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di XXXXX contro XXXXX; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 410.343,00; Importo capitale: € 273.561,60 ; A rogito di Notaio Averoldi Giovanni in Monza in data 20/11/2007 rep. n. 116859/42844; Iscritta a Milano 1^ in data **12/12/2007** ai **nn. 93868/21386**.

Note: XXXXX (C.F.: XXXXX) ha sede a XXXX e domicilio ipotecario eletto in XXXX via XXXX.

Debitore non datore di ipoteca: XXXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXXX.

- **Ipoteca legale attiva**; A favore di XXXX contro XXXXX; Derivante da: ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973); Importo ipoteca: € 65.710,94; Importo capitale: € 32.855,47 in data 28/08/2014 rep. n. 5448/6814; Iscritta a Milano 1^ in data **05/09/2014** ai **nn. 44721/6815**.

Note: XXXXX (C.F.: XXXX) ha sede a XXXXX e domicilio ipotecario eletto in XXXX XXXX.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXX contro XXXX; Derivante da: atto di precetto; A rogito di: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 30/12/2015 rep. n. 53368 trascritto a Milano 2^ in data **04/01/2016** ai **nn. 30/28**; Unicredit S.p.A. (C.F.: 00348170101) ha sede a Roma ed agisce tramite la propria mandataria XXXX che ha eletto domicilio in XXXX presso lo studio dell'Avv. Prof. Achille Saletti.

Pignoramento trascritto fino alla concorrenza di € 343,099,23 oltre spese ed interessi successivi.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

L'ispezione ipotecaria telematica effettuata per trascrizioni ed iscrizioni sul bene oggetto di pignoramento dal 1.01.1996 al 20.04.2016 riporta tutte le iscrizioni e trascrizioni indicate nel certificato ipotecario depositato agli atti. Non risultano ipoteche iscritte dopo la data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre, da accertamenti eseguiti in data 7.04.2016 presso l'Infopoint del Tribunale Civile di Milano, si è verificato che non sono istituiti altri procedimenti esecutivi immobiliari contro la debitrice esecutata.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.595,00 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** rifacimento cortile e rifacimento imp. elettrico e citofonico: 2.056,84 €

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** 25.959,92 €.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore del condominio si evince che per l'unità immobiliare pignorata risulta un sospeso complessivo di € 25.959,92 così suddivisi:

- spese ordinarie di gestione 2016, rate 21.12.2015, 31.05.2016 e 30.06.2016: € 1.961,00;

- consuntivo gestione ordinaria 2015 + spese dirette per l'u.i.: € 3.288,36;

- conguaglio anni precedenti: € 19.319,44;



- spese straordinarie per rifacimento cortile ed adeguamento impianti (rate scadute 30.06.2016 e 31.08.2016): € 685,61;
- spese straordinarie per sostituzione caldaia (rate dall'1.02.2014 al 31.05.2014): € 705,51.

**Millesimi di proprietà:** 14 millesimi.

Dal titolo di provenienza si evince che il Regolamento di condominio dello stabile di via Romualdo Bonfandini n. 111 è allegato, con la tabella millesimale, all'atto in data 25.06.1970 rep. n. 3536 Notaio Giancarlo Gamba.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato.

**Note Indice di prestazione energetica:** Nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risulta registrato, per l'appartamento pignorato, il Certificato Energetico. La sottoscritta, in relazione a quanto stabilito dal D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n. 224 che, al punto 1, riporta "E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali", non ha ritenuto utile produrre l'Attestato di Prestazione Energetica e, in merito, rimane in attesa delle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano.

**Avvertenze ulteriori:** Non comunicati dall'amministratore del condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** XXXX dal **20/11/2007 ad oggi** (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giovanni Averoldi in Monza, in data 20/11/2007, rep. n. 116858/42843; trascritto a Milano 1^, in data 12/12/2007, ai nn. 93867/54601.

Note: con quest'atto la signora XXXXX acquistava, nello stabile in Milano Via Bonfandini n. 111, l'appartamento al piano rialzato della scala B composto di tre locali oltre servizi distinto in catasto al fg. 535 mapp. 146 sub. 12 a cui compete la proporzionale quota di comproprietà negli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile in ragione di millesimi 14.

**Titolare/Proprietario:** XXXXX dal **23/07/1970 al 20/11/2007**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Zaraga in Milano, in data 23/07/1970, rep. n. 78670; registrato a Milano - Atti Pubblici, in data 28/07/1970, al n. 8746/F; trascritto a Milano 1^, in data 04/08/1970, ai nn. 49947.

Note: atto depositato in atti stesso Notaio con verbale in pari data al n. 78671/18606 di repertorio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **112**

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione, laboratori con annesso autorimesse nel seminterrato e formazione locali abitabili nel sottotetto.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 245049/24845/1964

Rilascio in data 15/01/1968 al n. di prot. Atti 207019/23402/1967

Abitabilità/agibilità n. 19 in data 30/03/1995 al n. di prot. Atti PG n. 179694 - EP n. 34339/1986.

NOTE: non è stato possibile visionare il fascicolo con gli atti di fabbrica in quanto non è stato trovato negli archivi comunali. A seguito di istanza di visura atti protocollata in data 12.04.2016 PG n. 195665/2016 e di comunicazione telefonica della disponibilità dei documenti in data 12 settembre, la sottoscritta si è



recata in data 15 settembre 2016 presso l'Ufficio Visura Atti di Via Bernina per consultare il fascicolo recuperato dagli archivi riscontrando, nella visione, che il fascicolo ricevuto (n. 8026) non è relativo agli atti di fabbrica ma ad una convenzione per la comunione dei cortili richiesta in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo. Fatto presente il disagio ai competenti funzionari, la sottoscritta riceveva risposta che il fascicolo fornito è quanto disponibile dagli archivi comunali per l'immobile di via Bonfandini n. 111 ed inutili sarebbero state ulteriori ricerche.

Numero pratica: **1167**

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: modifiche della disposizione interna dei locali, della facciata, ampliamento balconi, spostamento volumetrico delle scale per unire i due cavedi interni e modifica dei posti macchina a variante delle opere autorizzate il 15/01/1968 con licenza n. 112 atti 207019/23402/EP.1967.

Oggetto: variante.

Rilascio in data 18/05/1970 al n. di prot. Atti 30766/5727/70

Abitabilità/agibilità n. 19 in data 30/03/1995 al n. di prot. Atti PG n. 179694 - EP n. 34339/1986.

NOTE: non visionato il fascicolo edilizio in quanto non trovato negli archivi comunali.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 21 dicembre 1969, unico documento "ufficiale" recuperato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione tavolati che delimitavano l'ingresso ed il disimpegno del bagno, della cucina e della camera;
- demolizione della parete divisoria esistente tra soggiorno e cucina, chiusura della porta di accesso alla cucina, al fine di formare un unico locale accessibile dall'ingresso attraverso un'unica porta.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria da presentare entro 120 gg. dall'aggiudicazione del bene.

Descrizione delle opere da sanare: opere interne per demolizione e costruzione tavolati divisorii.

onorario professionista per pratica di sanatoria: € 1.520,00

sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.520,00**

Note: calcolo onorario per presentazione pratica edilizia di sanatoria:

- onorario: € 1.200,00
- contributo Inarcassa: 4% = € 48,00
- IVA: 22% di € 1.248,00 = € 274,56

Totale: € 1.522,56 = 1.520,00 in C.T. più eventuali diritti di segreteria.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 16 del 22.05.2012
Zona omogenea:	ARU - Ambiti di rinnovamento urbano. Tessuti di rinnovamento urbano.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17.2.a delle N.T.A.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

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

Appartamento di tre locali oltre servizi ad uso civile abitazione posto al piano rialzato di edificio in condominio di otto piani fuori terra oltre piano seminterrato, con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, in ragione di 14,00 millesimi. Più precisamente l'unità immobiliare, accessibile dalla scala "B", è così articolata: ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico e balcone.

**1. Quota e tipologia del diritto****100/100 di XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXX- Residenza: Milano Via Romualdo Bonfandini n. 111 Milano - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: in sede di sopralluogo la sig.ra XXXX riferiva che è in corso la separazione dal marito.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **96,00**

E' posto al piano: Rialzato (1° f.t.)

L'edificio è stato costruito nel: 1968/70

L'unità immobiliare è stata ristrutturata nel: 2007 parzialmente.

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,07

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare riversa in sufficiente stato d'uso e manutenzione per essere stata oggetto nel 2007 di un parziale intervento di ristrutturazione che ha comportato il rifacimento dell'impianto elettrico ed idrico-sanitario, la sostituzione dei pavimenti del soggiorno/cucina e servizio igienico, la demolizione dei tavolati che delimitavano i disimpegni e suddividevano la cucina dal soggiorno.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>non verificabili</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Le porte finestre delle cucine e della camera da letto sono dotate di doppio vetro. Sono presenti inferriate esterne in ferro verniciato apribili "a pacchetto".
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>non verificabile</b> rivestimento: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: in soggiorno ed in bagno è presente pavimento in piastrelle di gres, rifatto nel 2007. Nell'ingresso e nelle camere in PVC posato sopra l'originario pavimento.
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non ricevuto</b>
Antincendio	tipologia: <b>cassette UNI</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non ricevuto</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non ricevuta</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non ricevuta</b> - Note: impianto rifatto nel 2007. E' presente l'interruttore magnetotermico differenziale.
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non nota</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non ricevuta</b> - Note: la debitrice eseguita ha riferito, in sede di sopralluogo, che l'impianto è stato rifatto nel 2007. Il contatore è posto sul balcone.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non ricevuta</b> - Note: esiste impianto di acqua calda centralizzato con contatore per ogni unità immobiliare. La debitrice eseguita, in sede di sopralluogo, ha riferito che l'impianto è stato rifatto nel 2007.
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>non nota</b> rete di distribuzione: <b>non verificabili</b> diffusori: <b>termoventilatori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non ricevuta</b> - Note: impianto centralizzato con generatori (caldaie) sostituiti due anni fa. Presenza di calorifero in ghisa in soggiorno, scaldia salviette in bagno e termoconvettori modello "Clima" negli altri locali.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Informazioni relative al calcolo della consistenza: la superficie commerciale è stata calcolata sulla scheda catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 50% dei balconi, il 30% delle terrazze comunicanti con i vani principali ed il 25% della cantina.

Conteggio:

Appartamento: 92 mq x 1 = 92 mq



Balcone: 8 mq x 0,50 = 4 mq

Totale superficie commerciale 96 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
		<b>96,00</b>		<b>96,00</b>

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2015

Zona: D15 - Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giul

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2007

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: l'amministratore del condominio ha fornito Certificato di verifica dell'impianto di messa terra condominiale rilasciato dalla ditta CSDM Srl in data 29.07.2015 con esito positivo.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato, con radiatori e termoconvettori.

Stato impianto: funzionante

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2014 sostituzione caldaie

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

#### Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

#### Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Collaudo ISPEL: 1970-09-07

Note ascensori montacarichi: Verifica impianto ditta "CSDM Srl" del 29.03.2016 con esito positivo.

Carri ponte non presenti.



Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Stima sintentico comparativa.

**8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1^;
- Uffici del registro di Milano 4;
- Ufficio tecnico di Milano.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: Comune Milano, Fascia: Periferica/Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia (Zona: D15 - Microzona: 37):

- Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo: da 1.200,00 €/mq a 1.400,00 €/mq.
- Abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo: da 1.450,00 €/mq a 2.200,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): sul sito Immobiliare.it è pubblicata un'offerta di un appartamento al civico 111 di Via Bonfandini posto al 4° piano, da ristrutturare, di 72 mq, dotato di posto auto, per complessivi € 125.000,00 (€/mq 1.600,00 circa).

Nota: considerando ragionevole una decurtazione del 10% del prezzo offerto come margine per una trattativa tra l'offerta e la definizione della compravendita, visto il taglio dell'appartamento con l'affaccio dei locali a sud e del bagno ad ovest, lo stato di conservazione, la posizione al piano rialzato, si può considerare congruo come valore da attribuire al bene pignorato, l'importo unitario pari a 1.400,00 €/mq.

Altre fonti di informazione:

Listino "Rilevazione dei prezzi degli Immobili" edito dalla Camera di Commercio n. 48, pubblicato a marzo 2016 relativo al 2° semestre 2015, Zona 391 "Salomone - Bonfandini":

- appartamenti nuovi/Classe energetica A-B-C: da 2.400,00 €/mq a 2.800,00 €/mq;
- appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, epoca e di pregio: da 1.850,00 €/mq a 2.300,00 €/mq;
- appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare: da 1.400,00 €/mq a 1.700,00 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	96,00	€ 1.400,00	€ 134.400,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 134.400,00
Valore corpo	€ 134.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 134.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 134.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	96,00	€ 134.400,00	€ 134.400,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	€ 6.720,00
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:	€ 5.249,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.330,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 724,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare non risulta divisibile.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 118.377,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 95.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 118.000,00

Data generazione:  
25-09-2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Monica Correggi**

**Allegati:**

- Allegato 1: n. 21 fotografie relative al sopralluogo del 31.05.2016.
- Allegato 2: cartografia:
  - stralcio cartografia di zona;
  - stralcio foto aerea.



- Allegato 3: documenti catastali:
  - All. 3.1:
    - estratto mappa Catasto Terreni;
    - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata del 6.04.2016;
  - All. 3.2: scheda catastale formato A3.
- Allegato 4: titolo di provenienza:
  - All. 4.1: atto di compravendita in data 20.11.2007 rep. n. 116858/42843 in autentica di firme Dott. Giovanni Averoldi Notaio in Monza.
  - All. 4.2: planimetria allegata all'atto di compravendita 20.11.2007 rep. n. 116858/42843.
- Allegato 5: certificati anagrafici:
  - certificato contestuale di residenza e stato di famiglia della debitrice esecutata rilasciato dal Comune di Milano l'8.04.2016;
  - estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Milano in data 14.09.2016.
- Allegato 6: documenti per verifica locazioni:
  - richiesta di verifica registrazione contratti di locazione presentata all'Ufficio Territoriale di Milano 4 dell'Agenzia delle Entrate in data 20.04.2016;
  - email di risposta dell'Agenzia delle Entrate del 2.05.2016 con lettera allegata.
- Allegato 7: documenti per verifica ipotecaria:
  - ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sull'unità immobiliare pignorata dall'1.01.1996 al 9.04.2016.
- Allegato 8: documenti relativi al condominio:
  - All. 8.1: Email all'amministratore del condominio del 24.06.2016, email di sollecito del 12.09.2016 e risposta dell'amministratore del 22.09.2016.
  - All. 8.2: Riparto preventivo gestione ordinaria anno 2016.
  - All. 8.3: Riparto consuntivo gestione ordinaria anno 2015.
  - All. 8.4: Preventivo lavori straordinari rifacimento cortile ed adeguamento impianti anno 2016.
  - All. 8.5: Preventivo lavori straordinari sostituzione caldaie.
  - All. 8.6: Verifica impianti ascensori.
  - All. 8.7: Verifica impianto di messa a terra.
  - All. 8.8: Regolamento del condominio, 1° parte.
  - All. 8.9: Regolamento del condominio, 2° parte.
- Allegato 9: documenti per verifica regolarità edilizia:
  - Istanza di visura atti di fabbrica protocollata in data 12.04.2016 PG 195665/2016.
  - Licenza Edilizia n. 112 del 15.01.1968.
  - Licenza Edilizia n. 1167 del 18.05.1970 - variante.
  - Licenza d'uso n. 19 del 30.03.1995.
- Allegato 10: documenti urbanistici:
  - All. 10.1: estratto PGT;
  - All. 10.2: stralcio NTA.
- Allegato 11: pianta stato di fatto (rilievo di massima del 31.05.2016).
- Allegato 12: lettere di comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali alla debitrice esecutata ed al creditore precedente.
- Allegato 13: attestazione di invio della relazione alla debitrice esecutata ed al creditore precedente.

