



**AB STUDIO ARCHITETTURA**  
VALERIA ARMANI ARCHITETTO IN MILANO

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

## **Esecuzione Forzata**

**BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA**

Contro



N. Gen. Rep. **3313/2014**

**Giudice: Dott. sa Mennuni**  
**Custode Giudiziario: Avv. Davide Piacentini**

### **ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Valeria G. ARMANI**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 3498  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9192  
C.F. RMNVRG55E46F2050 – P.IVA N. 09761080150*

*con studio in Milano –Via m. Fiamminghino .n.9  
Telefono 02 33490558 - Fax 02 30068487 - Cellulare: 339 4144390  
e-mail: archiarmani@tiscali.it - pec: armani.3498@oamilano.it*

**Bene immobile sito in Milano  
Via Alessandro Zanolì 20  
Lotto 001**

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

Proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED]  
Proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED]  
In regime di comunione legale dei beni

Appartamento sito in Milano - Via Alessandro Zanolì 20  
Composto da: ingresso, cucina, camera e bagno.  
L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 50.**

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

Proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato in [REDACTED]  
Proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata in [REDACTED]  
In regime di comunione legale dei beni

**descrizione:**

**Foglio n.72; Mapp. n.88; Sub.703;** Zona Cens. 3; Categoria A/4; classe 3; consistenza vani n. 2,5; sup. cat. Totale mq 50; rendita catastale € 232,41; posto al piano 4 (sottotetto).

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 04.04.2006 - variazione di classamento (n. 22333.1/2006) - prot. MI0220516.
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 04.04.2005 (n. 65178.1/2005) - prot. MI0288792.
- Variazione del 28.02.2005 - rettifica per errata variazione DOCFA (n. 47844.1/2005) - prot. MI0199997
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 22.12.2004 (n. 105022.1/2004) - MI0875725
- Variazione di classamento del 17.09.2004 (n. 72343.1/2004) prot. MI0581869
- Variazione del 10.02.2003 - Divisione - deposito - abitazione (n.6906.1/2003) prot. 103582

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico:** da nord in senso orario altra proprietà corridoio condominiale, altra proprietà, via A. Zanolì, altra proprietà.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche di zona:** periferia a traffico discretamente sostenuto con parcheggi inadeguati.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalenza residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** scuole dall'infanzia alle scuole superiori (buono) - centri commerciali e supermercati (buono) - farmacie (buono) - cinema-teatro (non presenti) - negozi al dettaglio (discreto) - parco giochi (buono) - carabinieri (buono) - Ospedali (buono) - Municipio (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** bus a circa 1 Km.

**3. STATO DI POSSESSO:** non occupata, libera per la procedura.

#### **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.ti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

##### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

###### **4.2.1. Trascrizioni:**

Pignoramento trascritto a Milano 1 ai nn. 61541/44711 in data 04.12.2014, Tribunale di Milano, a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO** con sede in Bergamo - C.F. 03034840169 e a carico di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato in [REDACTED] e di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nata in [REDACTED] - per la quota di 1/2 ciascuno.

###### **4.2.2. Altre trascrizioni:** nessuna;

**4.2.3 Iscrizioni:** ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 19.03.2004 ai nn. 19810/4416 in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio De Rosa Giuseppe del 27.02.2004 nn. 1498/9573 di rep. Per complessivi euro 208.500,00 a garanzia di capitale di euro 139.000,00 al tasso del 4% per 25 anni a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO** con sede in Bergamo - C.F. 03034840169 e a carico di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nato in [REDACTED] e di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nata in [REDACTED] - per la quota di 1/2 ciascuno.

###### **4.2.3 Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

##### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia:** nessuna difformità

**4.3.2. Conformità catastale:** nessuna difformità

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Ammontare medio delle spese ordinarie: € 924,53

Spese ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.473,56

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuali proprietari:**

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari sig.ri: [REDACTED] - [REDACTED] e [REDACTED] con scrittura privata in autentica Notaio De Rosa Giuseppe del 27.02.2004 ai nn. 14297/9572 e trascritto a Milano 1 ai nn. 19809/11158 il 18.03.2004 per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

## **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)**

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto risultavano di proprietà di:

SORMANI Carmen nata a Milano il 10.11.1927 C.F.SRMCMN27S50F205D per la quota di 375/1000 di proprietà.

SORMANI Enrichetta detta Enrica nata a Milano il 12.05.1929 C.F.: SRMNCH29E52F205Y per la quota di 125/1000 di proprietà.

SORMANI Giacomo nato a Milano il 28.01.1935 C.F.: SRMGCM35A28F205X per la quota di 125/1000 di proprietà.

SORMANI Laura nata a Milano il 01.07.1926 C.F.: SRMLRA26L41F205E per la quota di 375/1000 di proprietà.

In virtù di successione legittima in morte della signora REDAELLI Aurora nata a Milano il 27.07.1908 e deceduta il 25.09.1992, successivamente registrata a Milano in data 21.06.1993 al n 5999, eredità accettata con beneficio d'inventario con verbale Notaio Paolo Consolandi in data 10.12.1992 rep. 89446 e trascritta a Milano l 09.01.1993 ai nn. 841/683 con successivo atto di divisione in autentica Notaio Paolo Consolandi in data 01.10.1993 rep. 91630, trascritto a Milano l il 28.10.1993 ai nn. 35996/24272 a SORMANI Carmen nata a Milano il 10.11.1927 C.F.SRMCMN27S50F205D per la quota di 2/4 di proprietà.

Pertanto l'immobile in oggetto risulta essere di proprietà di SORMANI Carmen per la quota del 75% e di SORMANI Laura per la quota del 25%.

Con atto a rogito Notaio De Rosa Giuseppe del 16.12.2002 n. 12223 trascritto a Milano l ai nn. 153/104 del 03.01.2003 a TETTO PROJECT SRL con sede in Milano C.F.: 03353120961 per la quota di 1/1 di proprietà.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 L'immobile è stato costruito prima del 1° settembre 1967.

7.2 In data 30.01.2003 prot. 0016485.400 è stata presentata dalla TETTO PROJECT al Comune di Milano, ai sensi dell'art.4.3 della Legge Regionale 22/1999, Denuncia di Inizio Attività (DIA Onerosa) con relazione asseverata dall'arch. Ballabio Guido Paolo concernente il recupero di sottotetto ad uso abitativo e successive varianti con atti 1046.432 del 19.10.2004 WF 8478/04; il tutto per la formazione di n. 3 unità abitative.

7.3 in data 01.02.2006 prot. R.E. 79 è stata presentata Dichiarazione di fine Lavori e richiesta Certificato di agibilità (ex abitabilità).

*N.B. si precisa che nell'atto di compravendita del 27.02.2004 a firma Notaio Dott. De Rosa Giuseppe, come precedentemente indicato, risulta che per la DIA Onerosa (titolo edilizio) era stato richiesto dal Comune di Milano il pagamento delle seguenti somme:*

- euro 3.593,26 per oneri di urbanizzazione primaria,
- euro 8.318,65 per oneri di urbanizzazione secondaria
- euro 11.142,60 per quota costo di costruzione.

*Di tali importi, al momento dell'atto di acquisto, erano stati versati dalla TETTO PROJECT SRL complessivamente, per le tre unità immobiliari di cui alla DIA sopracitata, Euro 14.360.09 e i residui Euro 8.694,42 dovevano essere versati entro 60 giorni dalla data di Fine Lavori, presentata il giorno 01.02.2006 successivamente all'atto di acquisto.*

*Da verifiche eseguite presso gli Uffici Tecnici - settore oneri - del Comune di Milano, la pratica risulta conclusa.*

## Descrizione appartamento Lotto 1

Proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED]  
Proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED]  
In regime di comunione legale dei beni

Appartamento sito in Milano - Via Alessandro Zanolì 20  
Composto da: ingresso, cucina, camera e bagno.  
L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di circa mq 50.**

Identificato in Catasto come segue:

### **intestazione:**

Proprietà per la quota di 1/2 di S. [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato in [REDACTED]  
Proprietà per la quota di 1/2 di S. [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato in [REDACTED]  
In regime di comunione legale dei beni

### **descrizione:**

**Foglio n.72; Mapp. n.88; Sub.703;** Zona Cens. 3; Categoria A/4; classe 3; consistenza vani n. 2,5; sup. cat. Totale mq 50; rendita catastale € 232,41; posto al piano 4 (sottotetto).

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 04.04.2006 - variazione di classamento (n. 22333.1/2006) - prot. MI0220516.
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 04.04.2005 (n. 65178.1/2005) - prot. MI0288792.
- Variazione del 28.02.2005 - rettifica per errata variazione DOCFA (n. 47844.1/2005) - prot. MI0199997
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 22.12.2004 (n. 105022.1/2004) - MI0875725
- Variazione di classamento del 17.09.2004 (n. 72343.1/2004) prot. MI0581869
- Variazione del 10.02.2003 - Divisione - deposito - abitazione (n.6906.1/2003) prot. 103582

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico:** da nord in senso orario altra proprietà corridoio condominiale, altra proprietà, via A. Zanolì, altra proprietà.

L'immobile è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e successive pratiche edilizie (si veda paragrafo 7).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa m 2,40.

### Verifica:

<b>Immobile</b>	<b>Piano</b>	<b>Destinazione/ Parametro correttivo</b>	<b>Superfici Equiparate</b>
Unità Imm.re	4	Residenza mq 50,00 x 1,00	mq E. 50,00
TOTALE			mq E. 50,00

## Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni forati o doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciute Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante con rivestimento ad intonaco Condizioni: carenti. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta a battente in legno Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio con vetro camera Condizioni: buone Protezioni esterne: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: struttura legno a vista Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Condizioni: carenti (presenza di umidità) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, cucina materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: intera unità materiale: piastrelle in ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino in legno blindato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: ==== Condizione: ==== Certificazione: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico

*Antifurto (componente edilizia):* tipologia: presente  
 condizioni: non verificata  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Gas (impianto):* alimentazione: fuochi cucina e caldaia autonoma  
 condizioni: funzionante  
 certificazioni: non presenti  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
 condizioni: funzionante.  
 Certificazioni: non presenti  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Fognatura (impianto):* tipologia: condominiale  
 Fognatura: comunale.  
 Condizioni: non ispezionata  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Telefonico (impianto):* tipologia: non presente  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Citofonico (impianto):* Tipologia: non presente  
 condizioni: =====  
 Certificazioni: non conosciute  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Idrico (impianto):* alimentazione: tutti gli apparecchi sanitari;  
 Condizioni: funzionante  
 Certificazioni: non presenti  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Termico (impianto):* tipologia: presenza di termosifoni in alluminio  
 alimentati da caldaia autonoma  
 condizioni: non verificata  
 Certificazioni: non presenti  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Scala (componente edilizia):* tipologia: muratura  
 rivestimento: pietra  
 Condizioni: discreta  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Certificazione energetica:* non presente  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Ascensore(impianto)* Non Presente  
 Condizioni: =====  
 Certificazioni: =====  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Condizionamento (componente edilizia):* Non presente  
 tipologia: =====  
 Condizioni: =====  
 Certificazioni: =====  
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Si è adottato un metodo comparativo in base ai prezzi correnti di mercato di beni simili per: tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici, attrezzature, stato di fatto, di manutenzione o di degrado, vetustà, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

### 8.3. Valutazioni corpo

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	appartamento	50,00	€ 90.000,00	€ 45.000,00 Quota 1/2
				€ 45.000,00 Quota 1/2



#### 8.4. Adegualiamenti 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 per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**Euro 13.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

**Nessuno**

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

**Nessuna**

**Giudizio di comoda divisibilità:** non attuabile

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova - arrotondati per eccesso

**€ 76.500,00**

Milano 10.10.2016

il CTU

arch. Valeria Armani

assistente arch. Jacopo Alberto Bonini

#### Elenco Allegati:

- doc. 1 - Catasto; Estratto di mappa - Scheda planimetrica - Visura storica
- doc. 2 - Rilievo fotografico
- doc. 3 - Sp. Condominiali
- doc. 4 - Atto di proprietà
- doc. 5 - Atti edilizi