

Esecuzione Forzata N. 1949/2016
Intesa San Paolo spa.
contro [REDACTED]

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Intesa San Paolo spa.
contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **1949/2016**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini

Bene in Milano Via San Dionigi civ 4
LOTTO 1

ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: Geom. Michele Bonanzinga
Iscritto al Collegio dei Geometri Della Provincia di Milano al n. 7857
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7590
C.F. BNN MHL 60P23 F158Z – P.IVA N. 13128080150
con studio in Assago – Via Bernini n. 24
Telefono e fax 02.48842781-02.48843146 - Cellulare: 335.1345717
e-mail: m_bonanzinga@virailfo.it

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: Geom. Michele Bonanzinga

1



Esecuzione Forzata N. 1949/2016
Intesa San Paolo spa.
contro [REDACTED]

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: **Si**
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **Si**
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **Si**
 - d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **Si**
 - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: **nessuno**
 - f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Si –**
- fl: se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: **Si**



Esecuzione Forzata N. 1949/2016
Intesa San Paolo spa.
contro [REDACTED]
INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Dionigi civ. 4 -Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A/4

Dati Catastali attuali: Fg. 583 Mapp. 124, Sub. 704

2. Stato di possesso

Bene: Via San Dionigi civ. 4 -Milano

Lotto: 001

Corpo: A

possesso: occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Dionigi civ. 4 -Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Dionigi civ. 4 -Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Intesa San Paolo spa

5. Comproprietari

Bene: Via San Dionigi civ. 4 -Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6 Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Dionigi civ. 4 -Milano

Lotto: 001

Corpo: A



Esecuzione Forzata N. 1949/2016

Intesa San Paolo spa.

contro [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: si –

Prezzo

Bene: Via San Dionigi civ. 4 -Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero: € 37.000 ,00

Prezzo da occupato: € 26.000,00



Esecuzione Forzata N. 1949/2016
 Intesa San Paolo spa.
 contro [REDACTED]

Beni immobili siti in MILANO
Via San Dionigi civ. 4
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito al piano terra di Via San Dionigi civico 4, composto da angolo cottura/soggiorno, camera e bagno, oltre a soppalco abusivo, su tutta la superficie dell'appartamento, destinato a camere. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **36,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] proprietà per 1/1

Descrizione:

Appartamento

Fg. 583 Mapp. 124, Sub. 704 cat. A/4; classe 4, consistenza 2 vani, piano T-; superficie catastale mq 36, rendita € 222,08.

Coerenze appartamento, da nord in senso orario piano terra

altro subalterno, via San Dionigi, altro subalterno, via San Dionigi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione complessiva:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento posto al piano terreno di una palazzina a due piani fuori terra posta in via San Dionigi da dove trova accesso al civico 4.

L'edificio costruito nei primi del 900, ha una proiezione in pianta regolare e si proietta in elevazione con due piani fuori terra. La struttura portante è in muratura, copertura a falda, le facciate sono intonacate e tinteggiate.

La porzione di nostro interesse è posta a fregio della via ed ha accesso direttamente dal marciapiede. L'edificio nel suo insieme si presenta in mediocre stato di conservazione.

La zona, periferica, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale e terziario, ben servita dai mezzi pubblici.

L'appartamento, si compone di angolo cottura /soggiorno, camera e bagno oltre ad un soppalco abusivo che copre l'intera superficie dell'appartamento ed al quale si accede da scala in legno posta nella zona soggiorno. In scarso stato di conservazione si presenta con pavimenti in monocottura 30x30 negli ambienti, il bagno ha materiale ceramico smaltato. I serramenti sono in alluminio in scarso stato di conservazione. L'unità è dotata di impianto elettrico, gas, idraulico, ed impianto di riscaldamento autonomo.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
 Perito: Geom. Michele Bonanzinga

5



Esecuzione Forzata N. 1949/2016

Intesa San Paolo spa.

contro [REDACTED]

La sua consistenza catastale è di circa mq. 36, mentre il suo stato di conservazione è scadente.

- Caratteristiche zona:** semicentrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale-commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale -commerciale-terziario
- Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, negozi al dettaglio, (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore(buono); scuola media superiore(buono); supermercato a 0,2 km; a circa 4,0 Km dal Policlinico di Milano; a circa 5,0 km dall'Università degli studi di Milano. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici (Km):** a circa 4,0 km dall'ingresso dell'Autostrada del Sole MI-BO; a circa 0,8 km dalla stazione della MM3 fermata Corvetto; a circa 6,0 km dall'aeroporto di Linate; a circa 3,0 km dalla stazione ferroviaria Rogoredo;

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato senza titolo.

Da una verifica effettuata all'anagrafe tributaria presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione non finanziaria a nome del debitore in qualità di dante causa come da comunicazione Ag. Entrate: **(allegato)**

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: **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. Iscrizioni:**

ipoteca volontaria: (quota 1/1) contro [REDACTED] nata il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] proprietà per 1/1 - debitore non datore di ipoteca [REDACTED] nato in [REDACTED] a favore di **Intesa Sanpaolo spa** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano I del 07-02-2008 ai nn. 7897/1610

Capitale: € 157.000,00

ipoteca: € 235.000,00

Riferito limitatamente a corpo unico.



Esecuzione Forzata N. 1949/2016

Intesa San Paolo spa.
contro [REDACTED]

Pignoramenti:

Pignoramento: contro [REDACTED] nata [REDACTED] il 1 [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] proprietà per 1/1 a favore di **Intesa San Paolo S.p.a.** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 30/08/2016 ai nn. 57889/39250.
Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.2. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna;**4.2.4. Oneri di cancellazione a carico della procedura:**

(salvo variazioni dell'imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); tassa fissa € 262,06

Cancellazione iscrizione (cad); tassa fissa € 35,00

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie: € 0,50/100 dell'importo iscritto.

Alla data del 06-02-2018 a seguito di visura effettuata dal sottoscritto (**allegato**) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

SI dichiara la conformità urbanistica- non si dichiara la conformità edilizia.

4.3.2. Conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Da verifiche effettuate non risulta alcun condominio. Non sono affisse targhette come prevede il R.E.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] nata in [REDACTED] il 1 [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita del 22-01-2008 a firma del Notaio Dott. Nicola Grimaldi n. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07-02-2008 ai nn. [REDACTED] per averlo acquistato dalle signore [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuna;

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Alla Signora [REDACTED] i diritti pari ad 1/2 sono pervenuti dal Signor [REDACTED] [REDACTED] deceduto nel 18-01-2005 in virtù di denunciata successione trascritta il 02-09-2008 ai nn. [REDACTED] accettazione tacita trascritta il 29-10-2007 ai nn. [REDACTED]

Alla signora [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale con il signor [REDACTED] è pervenuta con atto notaio Fabio Capaccioni del 18-06-2002 rep. [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 10-07-2002 ai nn. 4 [REDACTED] dal signor [REDACTED]



Esecuzione Forzata N. 1949/2016

Intesa San Paolo spa.

contro [REDACTED]

[REDACTED] il diritto è pervenuto con atto di compravendita del notaio Espedito Claudio Cristoforo n. rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 14-03-1979 ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto ha presentato in data 20-02-2018 istanza di accesso agli atti al protocollo generale del Comune di Milano richiedendo gli atti di fabbrica nonché pratica edilizia del 23-02-2004 PG 205362/2004 e fine lavori del 29-11-2005, come risultante dall'atto di provenienza. In data 5-03-2018 PG 140123/2018 il Comune di Milano rispondeva al sottoscritto che gli atti di fabbrica richiesti risultavano irreperibili presso l'archivio storico. Successivamente In data 9-04-2018 PG 168875/2018 lo stesso comunicava che anche la pratica edilizia richiesta 2004/05 risultava irreperibili presso l'unità territoriale B- Municipio 4.

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto risponde al presente quesito in virtù di quanto si può desumere, non avendo a disposizione gli elementi richiesti.

In merito all'epoca di costruzione non vi sono dubbi che il fabbricato è ante 67, in quanto lo stesso comune dichiara che gli atti di fabbrica si sarebbero dovuti trovare presso "Archivio Storico", dove sono collocati i documenti relativi ai fabbricati di inizio secolo ed oltre. In merito alle opere di cui alla pratica edilizia del 2004/05, anch'essa irreperibile, si può dedurre che le opere interne abbiano riguardato all'epoca solo una diversa distribuzione interna, senza alcuna formazione di soppalco, desumibile dal fatto che la planimetria catastale denunciata il 12-12-2007 protocollo n. MI1080603, successiva alla presentazione della pratica edilizia, non rappresenta alcuna formazione di soppalco, e la motivazione della presentazione è stata indicata come "migliore identificazione grafica".

Pertanto, in primo luogo se ne deduce che probabilmente la pratica edilizia non ha contemplato la formazione di possibili soppalchi, ma allo stesso modo le opere eseguite, oltre che essere in assenza di titolo abilitativo sono anche in difformità al regolamento edilizio Art.99 SOPPALCHI che recita: L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Con tali caratteristiche la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato. L'attuale soppalco rispetta l'altezza sottostante che è di m. 2,43, ma non la rispetta nella parte soprastante che è di m. 1,92. Inoltre la superficie dell'unità immobiliare è totalmente soppalcata e quindi non rispetta neanche il 1/3 della superficie.

In conclusione il soppalco dovrà essere demolito, essendo in assenza/difformità alle norme e regolamento edilizio, con un costo presunto di circa 7.000€, costo che verrà detratto dal valore di stima.

Descrizione dei beni di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito al piano terra di Via San Dionigi civico 4, composto da angolo cottura/soggiorno, camera e bagno, oltre a soppalco abusivo, su tutta la superficie dell'appartamento, destinato a camere. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq. **36,00** circa.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: Geom. Michele Bonanzinga

8



Esecuzione Forzata N. 1949/2016Intesa San Paolo spa,
controIdentificato in Catasto come segue:**Intestazione:**

[redacted] nata [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted] proprietà per 1/1

Descrizione:**Appartamento****Fg. 583 Mapp. 124, Sub. 704** cat. A/4; classe 4, consistenza 2 vani, piano T-; superficie catastale mq 36, rendita € 222,08.**Coerenze appartamento, da nord in senso orario piano terra**

altro subalterno, via San Dionigi, altro subalterno, via San Dionigi

L'edificio è stato costruito in epoca ante 67

	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano						
Terreno	Appartamento	36,00	1	36,00	E/W	scarse
	Totale	36,00		36,00		
TOTALE				36,00 c.f.		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento Condizione: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: mattoni pieni Condizioni: buono 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: legno Condizioni: scadenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: in alluminio Condizioni: scadenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: Geom. Michele Bonanzinga

Esecuzione Forzata N. 1949/2016Intesa San Paolo spa,
contro [REDACTED]

Plafoni: (componente edilizia)	materiale: intonaco Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: laterizi forati/cartongesso Lo stato delle pareti è scarso, Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimenti: (componente edilizia)	ubicazione: bagno materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Pavimenti: (componente edilizia)	Ubicazione: camera/soggiorno, materiale: monocottura 30x30 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva: (componente edilizia)	tipologia: assente Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto: (componente edilizia)	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	metano certificazioni: non conosciuta- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata 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: lavabo-sanitari; Condizioni: - Certificazioni: non conosciute
Termico (impianto):	tipologia: autonomo Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	assente
Ascensore(impianto)	assente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	Non presente Condizioni: - Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: Geom. Michele Bonanzinga



Esecuzione Forzata N. 1949/2016

Intesa San Paolo spa.

contro [REDACTED]

8. CERTIFICAZIONI**8.1 Certificazione energetica**

Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica. Secondo quanto previsto nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera G.R. 3868/2015, "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Pertanto, il sottoscritto CTU, nel rispetto di quanto disposto dalla delibera citata, dichiara la non obbligatorietà di allegazione. Nel contempo, il sottoscritto in qualità di certificatore energetico, resta a disposizione dell'III.mo Sig. Giudice qualora ritenesse necessario redigere il certificato.

8.2 Certificazioni impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**9.1 Criterio di stima**

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolva nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. E' evidente, quindi, che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.

Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscono i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E', pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda i procedimenti definibili analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.

A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.

Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del cosiddetto computo metrico estimativo.



Esecuzione Forzata N. 1949/2016Intesa San Paolo spa.
contro [REDACTED]**VALORE DI MERCATO**

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona.

In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq. 1.300,00** riferito alla superficie convenzionale

9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2^a semestre 2017 -Agenzia delle Entrate
€/mq 1.450/1.850 (abitazioni tipo economico-stato conservativo normale)
 - Borsino Immobiliare
€/mq 1.650/1.800 (abitazioni tipo economico -stato conservativo normale)
 - Camera di Commercio- F.I.M.A.A. - Zona 49
€/mq 1.700/2.000 (abitazioni tipo civili -da ristrutturare)
- Agenzie:
 - Immobiliare.it
 - Via San Dionigi 5 bilocale piano 1^a mq 40 commerciali € 74.000,00
 - Via San Dionigi 11 bilocale piano 4^a mq 44 commerciali € 39.000,00(asta giudiz.)
 - Via San Dionigi 11 bilocale piano 4^a mq 49 commerciali € 110.000,00
 - Via San Dionigi 3 bilocale piano 1^a mq 30 commerciali € 33.413,00(asta giudiz.)

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento con soppalco [REDACTED]	36	€ 46.800,00	€46.800,00
			€ 46.800,00	€46.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Esecuzione Forzata N. 1949/2016

Intesa San Paolo spa.

contro [REDACTED]

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

- € 2.340,00

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita (quota 1/2):

-€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e lavori:

-€ 7.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna**Giudizio di comoda divisibilità:**

Per quanto riguarda la possibile divisione dell'appartamento l'esperto afferma che non è possibile la suddivisione in più lotti.

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

37.460,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"

€ **26.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

€ **37.000,00**

Milano, 02/05/2018

Il perito
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI:

- a) Fotografie esterne ed interne dei beni.
- b) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- c) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
- d) Visure ipotecarie aggiornate;
- e) Scheda catastale
- f) Copia atto di compravendita
- g) Visure catastali
- h) Ispezione Agenzia Entrate Locazioni

