

---

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

promossa da: **Condominio Via Monte Peralba 2**

contro: **Asnid MD Mamur**

N° Gen. Rep. **952/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-03-2019 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

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

Esperto alla stima: Arch. **[REDACTED]**

Codice fiscale: **[REDACTED]**

Partita IVA: **[REDACTED]**

Studio in: **[REDACTED] Della Pace Armate 391 - 20152 Milano**

Telefono: **[REDACTED]**

Fax: **[REDACTED]**

Email: **[REDACTED]**

Pec: **[REDACTED]**

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monte Peralba n. 2 - Milano (Milano) – 20138

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

**Dati Catastali:** foglio 616, particella 123, subalterno 13

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Monte Peralba n. 2 – Milano (Milano) – 20138

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da terzi senza titolo

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

**Bene:** Via Monte Peralba n. 2– Milano (Milano) – 20138

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Monte Peralba n. 2 - Milano (Milano) – 20138

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Monte Peralba n. 2 – Milano (Milano) – 20138

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Monte Peralba n. 2 – Milano (Milano) – 20138

**Lotto:** 001



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

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Monte Peralba n. 2 – Milano (Milano) – 20138

**Lotto:** 001

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

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Monte Peralba n. 2- Milano (Milano) – 20138

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 58.000,00

**Prezzo da occupato:** € 46.000,00

Beni in **Milano (Milano)**

Località/Frazione: ---

Via Monte Peralba n. 2

**Lotto: 001**

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo ultrapolare [A5] sita in Via Monte Peralba n. 2 – Milano (MI) cap. 20138

### Quota e tipologia del diritto

100/100 di **FASHID MD MAMNUR** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **RSHMMM70P052249R** - Residenza: Via Monte Peralba n. 2 Milano (MI) dal 24/03/2003 - Stato Civile: coniugato, Data matrimonio: 01/02/1997 contratto in Noakhali (Bangladesh). Regime patrimoniale: separazione dei beni (si allega alla perizia l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Milano in data 14/09/2018).

Eventuali comproprietari: Nessuno.

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Fashid Md Mamnur** nato in Bangladesh il 5/09/1970 C.F.: **RSHMMM70P052249R**, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni; **foglio 616, particella 123, subalterno 13**, scheda catastale presentata in data 23/11/1990, indirizzo Via Monte Peralba n. 2, piano 1, comune Milano, categoria A/5, classe 6, consistenza 2 vani, superficie catastale 59 mq (totale escluse aree scoperte: 58 mq), rendita € 191,09.

### Derivante da:

- variazione toponomastica del 12/02/2016 prot. MI0066250(n. 20219.1/2016).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18,05.

Confini: da nord-ovest in senso orario e con riferimento alla scheda catastale, all'estratto mappa catastale:

- appartamento piano primo: dapprima Via Monte Peralba indi ragione di terzi al mapp. 128, ballatoio comune, altra unità di proprietà terzi a parte del mapp. 123 infine e, per chiudere, ancora Via Monte Peralba;
- cantina piano cantinato: dapprima Via Monte Peralba indi cantina di proprietà di terzi, disimpegno e corridoio comuni, altra cantina di proprietà di terzi infine e, per chiudere, ancora Via Monte Peralba;

Salvo errori e come meglio di fatto.

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la scheda catastale non è completamente conforme allo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo, in quanto rappresenta l'antibagno edificato nel 1972 e successivamente demolito.

Regolarizzabili mediante: l'aggiudicatario, come indicato nel successivo paragrafo 7.1 "Conformità edilizia", dovrà procedere all'adeguamento delle dimensioni del servizio igienico ed alla formazione dell'antibagno; alla fine lavori dovrà essere presentata pratica di denuncia



di variazione catastale (Docfa) per aggiornamento dimensione servizio igienico e formazione antibagno.

Onorario professionale per presentazione pratica Docfa: € 760,00

Diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 810,00

Note: conteggio onorario professionale per presentazione pratica di aggiornamento catastale: € 600,00 + 4% Contributo Cassa Previdenziale + 22% IVA = € 761,28 = € 760,00 in Cifra Tonda.

Le spese per il ripristino delle opere autorizzate sono indicate nel paragrafo sulla regolarità edilizia.

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è compresa nell'edificio con tipologia a ballatoio posto in fregio a Via Monte Peralba in zona periferica sud della città di Milano ai confine con il territorio del Comune di San Donato Milanese, raggiungibile dalla Via Rogoredo e dalla tangenziale della città. La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti a breve distanza; è ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie, dalla linea della metropolitana e dalla linea ferroviaria; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di epoca vecchia costruiti lungo Via Rogoredo (tratto urbano della Strada Statale n. 9 - Via Emilia, asse di ingresso della città da sud-est), non distante si trova la sede degli uffici di Sky ed il quartiere residenziale di Santa Giulia.

**Caratteristiche zona:** periferica, mista residenziale e terziaria, compresa tra i tracciati della tangenziale est e del raccordo dell'autostrada del Sole.

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio, agenzia bancarie (Intesa San Paolo), ristoranti/bar lungo Via Rogoredo; farmacia, ufficio postale, supermercato verso Via Monte Cengio; Centro Sportivo ex Redaelli.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, terziarie e commerciale.

**Importanti centri limitrofi:** ---.

**Attrazioni paesaggistiche:** ---.

**Attrazioni storiche:** ----.

**Principali collegamenti pubblici:** fermate autobus linea 84 di Via Monte Peralba/Via Rogoredo a circa 55 metri, fermata di "Rogoredo" della linea 2 della metropolitana e della stazione ferroviaria di "Milano Rogoredo" dei treni di linea e dell'alta velocità a circa 350 metri.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi senza titolo.

Note: in sede di sopralluogo, in data 4 febbraio 2019, l'unità immobiliare risultava utilizzata quale prima abitazione dai **\_\_\_\_\_** i quali dichiaravano di occupare l'immobile in forza di accordo verbale con il debitore a cui pagano un affitto mensile. Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe e Ricerche del Comune di Milano i due occupanti non risultano residenti nell'appartamento pignorato. Inoltre la sottoscritta segnala che, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione aventi, come dante causa, il debitore esecutato (si rimanda alla lettera ricevuta dall'Agenzia delle Entrate DP1 – UT Milano 5 in data 13/09/2018 allegata alla perizia).

**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 Banca Carige S.p.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova C.F.: 03285880104 (domicilio ipotecario, eletto in Genova) e contro BASHID MD MAMNUR nato in Bangladesh il 5/09/1970 C.F.: RSHMMM70P057249R; Derivante da: atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio Landi Pasquale di Milano in data 20/03/2003 rep. n. 1452; Iscritta a Milano 1<sup>^</sup> in data **01/04/2003** ai nn. **31696/4682**.

Nota: debitore non datore di ipoteca KABIR HUMAYAN nato in Bangladesh il 02/03/1977 C.F.: KSRHYN77C027249D; ipoteca gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano Via Monte Peralba n. 2 distinta in catasto al fg. 616 mapp. 123 sub. 13.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Condominio di Via Monte Peralba n. 2 con sede in Milano C.F.: 80338160155 e contro BASHID MD MAMNUR nato in Bangladesh il 5/09/1970 C.F.: RSHMMM70P057249R; A rogito di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano in data 24/04/2018 rep. n. 13761; trascritto a Milano 1<sup>^</sup> in data **25/05/2018** ai nn. **41649/29351**.

Note: pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 8.845,69 oltre accessori e gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano Via Monte Peralba n. 2 distinta in catasto al fg. 616 mapp. 123 sub. 13.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguite per trascrizioni ed iscrizioni, in aggiornamento alla relazione notarile depositata agli atti, sul nominativo del debitore e dei precedenti proprietari del ventennio, dal 02/05/1995 al 30/01/2019, con restrizione sull'unità pignorata, non risultano ipoteche e/o pignoramenti iscritte e/o trascritti successivamente al 25/05/2018, data di trascrizione del pignoramento che ha istituito il presente procedimento (RGE 952/2018).

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 970,00 € circa

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** 15.542,37 €; per l'unità pignorata € 9.842,11.

**Spese straordinarie deliberate e non ancora scadute:** € 192,00 per la proprietà del debitore, riferite alla redazione del CIS ed alla revisione dei millesimi; ~~ultima rata di~~ € 63,94 al 15/02/2019.

**Millesimi di proprietà:** 18,05, dato desunto dalla Tabella dei millesimi di proprietà allegata al Regolamento di condominio, da revisionare come riferito dall'Amministratore anche in funzione delle variazioni di destinazione d'uso di diversi immobili.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO, in quanto l'appartamento è posto al primo piano raggiungibile solo da vano scala, l'edificio (casa con tipologia a ballatoio di vecchia costruzione) è privo di impianto di ascensore.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risulta registrato, per l'appartamento pignorato, alcun Certificato Energetico.

**Indice di prestazione energetica:** ----.

**Note Indice di prestazione energetica:** ----.

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

**Avvertenze ulteriori:** l'Amministratore ha comunicato che oltre a quella riferita al debitore ci sono altre tre posizioni debitorie, di cui una sta rientrando e per le altre due è stato sottoscritto un piano di rientro.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ~~Rashid Md Mammur dal 20/03/2003 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Pasquale Landi Notaio in Milano, in data 20/03/2003 rep. n. 1451/1248, trascritto a Milano 1 in data 01/04/2003 al n. 31695/22294.~~

**Note:** ~~con quest'atto Rashid Md Mammur acquista da Oggioni Cristiana la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Milano - Via Monte Peralba n. 2 costituita dall'appartamento al piano primo (2° f.t.) di due locali oltre accessori e con annesso un vano di cantina al piano cantinato, il tutto distinto in Catasto al fg. 616 mapp. 123 sub. 13. Gli immobili comprendono una quota proporzionale di comproprietà sugli enti, spazi e parti comuni del fabbricato condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in ragione di 18,05 millesimi. Prezzo dichiarato pari a € 21.000,00. Copia dell'atto è allegato alla perizia.~~

**Titolare/Proprietario:** ~~Oggioni Cristiana proprietaria dal 21/02/1991 (ante ventennio) al 07/03/2003. In forza di scrittura privata in autentica di firme Dott. Antonio Scalamogna Notaio in San Giuliano Milanese in data 21/02/1991 rep. n. 12344, registrato a Milano - Ufficio Atti Privati il 26/02/1991 al n. 05259 serie 2V e trascritto a Milano 1 in data 08/03/1991 al n. 10338/7545.~~

**Note:** ~~con quest'atto i signori Baroni Marisa Vanda, Ferrari Ines, Baroni Ugo e Baroni Clara Irene vendono a Oggioni Cristiana in Comune di Milano Via Monte Peralba n. 2, appartamento posto al piano primo (2° f.t.) composto da due locali e servizio oltre servizi esterno in comune con altri ed annessa cantina nel cantinato, il tutto distinto in Catasto al fg. 616 mapp. 123 sub. 13. Con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di millesimi 18,05 sugli enti, spazi e servizi comuni del condominio. Copia dell'atto è allegato alla perizia.~~

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Appartamento al piano primo di fabbricato di vecchia costruzione, edificato in epoca anteriore l'1.09.1967 ed oggetto di opere edilizie eseguite in forza del seguente provvedimento autorizzativo:

Numero pratica: **1911**

Intestazione: **[REDACTED]**

Tipo pratica: Licenza per opere edilizie

Per lavori: formazione di servizi igienici al 1° piano.

Oggetto: manutenzione straordinaria

Richiesta in data 27/07/1972 Atti 187247/2746 EP 72.

Rilascio in data 25/09/1972 n. 1911 Atti 187247/2746 E.P. 72.

Abitabilità/agibilità: per l'intervento denunciato con la L.E. n. 1911 del 27/07/1972 non era necessario richiedere l'agibilità; per il fabbricato non è stato possibile verificarne il rilascio in quanto, come comunicato nella lettera rilasciata dal Comune di Milano - Area S.U.E. in data 27/09/2018 PG 419026/2018, "dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Chiaravalle Milanese".

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo, corrisponde sostanzialmente con quanto rappresentato sul disegno di progetto allegato alla Licenza Edilizia del 25/09/1972 fatto salvo per:

- la demolizione dei tavolati che delimitavano l'antibagno (vedasi foto n. 9);
- la realizzazione di un servizio igienico di dimensioni leggermente inferiori rispetto a quelle riprodotte sul disegno di progetto (1,60x1,80 anziché 1,80x2,10);
- la presenza, nel locale cucina, di una porta-finestra non completamente vetrata come indicato nel disegno di progetto (è presente un pannello opaco nella parte bassa del serramento).

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia a parziale sanatoria con opere di adeguamento (CILA) al fine di regolarizzare le dimensioni del servizio igienico in quanto quelle attuali sono inferiori alle dimensioni minime richieste dal Regolamento d'Igiene pari a 3,50 mq e per denunciare la realizzazione dell'antibagno necessario per garantire i requisiti richiesti dalle norme edilizie ed igienico-sanitarie vigenti; oltre al montaggio delle ante vetrate nella porta finestra del locale cucina.

Descrizione delle opere da sanare: non ci sono opere da sanare ma opere da eseguire per adeguare il servizio igienico alle normative vigenti.

Stima costi:

onorario presentazione pratica CILA: € 1.520,00

sanzione: € 1.000,00

Costi opere edilizie: € 3.500,00

Oneri Totali: € **6.020,00**

Nota: calcolo onorario € 1.200,00 + 4% Inarcassa + 22% IVA = € 1.522,56 = € 1.520,00 in C.T..

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 16 del 22.05.2012, pubblicato sul BURL n. 47 del 21.11.2012.





Zona omogenea:	TRF – Tessuto urbano di recente formazione. ADR – Tessuti urbani compatti a cortina
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15.2.
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 oltre a quelle indicate nel paragrafo sulla conformità edilizia.

**Descrizione: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto A**

Appartamento di due locali più servizio e balcone adibito ad abitazione al piano primo (2° f.t.) con annesso vano di cantina al piano interrato e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Più precisamente l'appartamento, avente doppia esposizione a nord-ovest e sud-est, è così articolato: cucina con servizio igienico, camera e balcone.

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di **KASIM MAMNUR** - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: **RSMM70P057249R** - Residenza: Via Monte Peralba n. 2 Milano (MI) dal 24/03/2003 - Stato Civile: coniugato. Data matrimonio: 01/02/1997 contratto in Noakhali (Bangladesh) - Regime patrimoniale: separazione dei beni (si allega alla perizia l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Milano in data 14/09/2018).

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **54,00** (superficie ragguagliata).

E' posto al piano: 1° (appartamento) e S1 (cantina).

L'edificio è stato costruito nei primi decenni del XIX secolo.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,28.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale dello stabile: scarso.

Condizioni generali del bene pignorato: l'unità immobiliare riversa in scarso stato d'uso e conservazione, presenta in parte finiture originarie (porte e finestre) ed in parte finiture sostituite nel tempo (pavimentazioni, rivestimenti, sanitari) e necessita di un intervento finalizzato alla realizzazione dell'impianto di riscaldamento, al rifacimento degli impianti elettrico, idrico-sanitario e gas, alla sostituzione delle pavimentazioni e dei rivestimenti ed alla tinteggiatura delle pareti, dei plafoni e dei serramenti.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: <b>solaio in ferro e tavelloni in laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura portante in laterizio</b> condizioni: <b>sufficiente</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non verificata</b> condizioni: <b>non visionato</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno verniciato e vetro semplice</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno verniciato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica e marmette di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia ma con fili esterni</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non ricevuta</b> . Nota: impianto da adeguare alle norme vigenti.
Gas	tipologia: <b>tubi esterno</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non ricevuta</b>
Termico	Non presente, il fabbricato è privo di impianto centralizzato, in sede di sopralluogo non si è rilevato la presenza di caldaia né di caloriferi o di altri elementi riscaldanti.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non nota</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non ricevuta</b> Nota: il servizio igienico è dotato di lavandino, vaso e vasca; in cucina è presente uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



Esiste certificato prevenzione incendi	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**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 30% dei balconi e delle terrazze comunicanti con i vani principali, il 25% dei vani accessori non direttamente collegati all'unità principale ed il 10% delle aree cortilizie.

**Conteggio:**

Appartamento p. 1°: 49 mq x 1 = 49 mq

Balcone p. 1°: 2 mq x 0,30 = 0,60 mq

Cantina p. S1: 16 mq x 0,25 = 4 mq

Totale: 53,6 mq = 54 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
		<b>54,00</b>		<b>54,00</b>

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

Stima sintetico comparativa monoparametrica.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1^;

Uffici del registro di Milano 5;

Ufficio Anagrafe di Milano;

Sportello Unico per l'Edilizia di Milano – Ufficio Visure;

Studio Romagnoli: amministratore del condominio di Via Monte Peralba n. 2.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Anno 2018 – 1° semestre: Comune Milano, Fascia: Periferica/Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia, Codice D15 – Microzona 37:

- Abitazioni civili in normale stato conservativo: da 1.800,00 €/mq a 2.350,00 €/mq;

- Abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 2.400,00 €/mq a 3.200,00 €/mq;

- Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo: da 1.100,00 €/mq a 1.250,00 €/mq;

- Abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo: da 1.250,00 €/mq a 2.100,00 €/mq.

Altre fonti di informazione: Listino "Rilevazione dei prezzi degli Immobili" edito dalla Camera di Commercio relativo al 1° semestre 2018, Comune Milano, zona 392 "Santa Giulia- Rogoredo":

- appartamenti nuovi/Classe energetica A-B-C in periferia: da 2.800,00 €/mq a 3.300,00 €/mq;
- appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio in periferia: da 2.100,00 €/mq a 2.700,00 €/mq;
- appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare in periferia: da 1.350,00 €/mq a 1.800,00 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): tra le varie offerte pubblicate su Internet (sito Immobiliare.it), la sottoscritta segnala:

- bilocale al civ. 10 di Via Monte Cengio al piano 1° in stabile con tipologia a ballatoio, ristrutturato, di 45 mq: € 105.000,00
- bilocale al civ. 10 di Via Monte Cengio al piano 3° in stabile con tipologia a ballatoio, ristrutturato, di 75 mq: € 135.000,00.

Considerata attendibile una decurtazione del prezzo offerto di circa il 20%, quale margine di sconto in una trattativa tra offerta e vendita, si può ipotizzare un valore unitario variabile tra € 1.870,00/mq e € 1.440,00/mq.

In considerazione della posizione dell'alloggio al piano primo in stabile senza ascensore, della tipologia dello stabile, del taglio, dell'articolazione planimetrica e dello stato manutentivo del bene, ma anche dell'ubicazione a circa 350 metri dalla fermata della metropolitana e della linea ferroviaria dell'Alta Velocità, la sottoscritta considera di attribuire al bene pignorato un valore unitario pari a 1.300,00 al mq

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A.

Stima sintetico comparativa.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	54,00	€ 1.300,00	€ 70.200,00
Valore corpo			€ 70.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.200,00

#### 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 ultrapopolare [A5]	54,00	€ 70.200,00	€ 70.200,00

### 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%):	€ 3.510,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (€ 970,00 x 2) =:	€ 1.940,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.830,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: unità non divisibile, formata da due locali e servizio igienico, accessibile da ballatoio comune.	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.920,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 58.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 46.000,00

Data generazione:  
12-02-2019

L'Esperto alla stima


**Allegati:**

- All. 1: N. 18 fotografie relative al sopralluogo del 4 febbraio 2019.
- All. 2: Stralcio cartografia di zona e viste aeree.
- All. 3: Documentazione Catastale:
- estratto mappa fg. 616 mappale 123;
  - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata al fg. 616 mapp. 123 sub. 13 del 05/09/2018;
  - scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 23/11/1990.
- All. 4: Titoli di provenienza:
- atto di compravendita in data 20/03/2003 rep. n. 1451/1248 a rogito Dott. Pasquale Landi Notaio in Milano, trascritto a Milano 1^ il 01/04/2003 ai nn. 31695/22294;
  - atto di compravendita in data 21/02/1991 rep. n. 12344 in autentica di firme Dott. Antonio Scalamogna Notaio in San Giuliano Milanese, trascritto a Milano 1^ il 08/03/1990 ai nn. 10338/7545 con allegata scheda catastale;
- All. 5: Certificati anagrafici:
- certificato anagrafico storico del debitore esecutato rilasciato dal Comune di Milano in data 09/01/2019;
  - certificato di stato di famiglia del debitore esecutato rilasciato in data 09/01/2019;
  - estratto per riassunto di atto di matrimonio del debitore esecutato rilasciato in data 14/09/2018;
  - e-mail dell'Ufficio Anagrafe Ricerche del Comune di Milano del 12/02/2019 con certificato di residenza di un occupante l'immobile.
- All. 6: Ispezioni ipotecarie telematiche:
- n. 2 ispezioni ipotecarie ordinarie sul nominativo del debitore e del precedente proprietario dal 2/05/2005 al 30/01/2019 (proprietari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento) con restrizioni sull'immobile pignorato;
  - nota di iscrizione ipotecaria del 01/04/2003 ai nn. 31696/4682;
  - nota di trascrizione atto di compravendita del 8/03/1991 ai nn. 10338/7545.
- All. 7: Documenti per verifica locazione:
- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate DP1 in data 12/09/2018 e 13/09/2018;
  - lettera dell'Agenzia delle Entrate – UT Milano 5 del 13/09/2018.
- All. 8: Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:
- istanza di visura atti del 13/09/2018 PG 393915/2018;
  - lettera del Comune di Milano - Area S.U.E. del 17/09/2018 (PG 419026/2018 del 27/09/2018);

- estratti dal fascicolo relativo alla Licenza per opere edilizie n. 1911 del 25/09/1972: copia Licenza edilizia e disegno di progetto;
- estratto PGT e stralcio Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

All. 9: Documenti per spese condominiali:

- corrispondenza intercorsa con l'Amministratore del condominio (21/01/2019 e 07/02/2019);
- preventivo ripartizione anno 2018 dell'intero condominio e della proprietà del debitore esecutato;
- preventivo ripartizione esercizio straordinario 01/01/2018-31/03/2019;
- lettera studio legale Avv. Montanaro per procedura esecutiva mobiliare contro il debitore esecutato;
- tabella millesimale;
- regolamento di condominio.

All. 10: Attestazione invii perizia al debitore esecutato ed ai creditori.

