
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

CONDOMINIO DI VIALE BODIO, 12, MILANO

contro:
OMISSIS

N° Gen. Rep. **874/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/02/2020 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5
MILANO – VIALE BODIO, 12 – SUB 14**

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it

Custode: Avv. Pancrazio Timpano



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIALE LUIGI BODIO n. 12 piano: 3-5-S1- MILANO – BOVISA/DERGANO- Milano (Milano) - 20158

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 186, particella 49, subalterno 14

2. Stato di possesso

Bene: VIALE LUIGI BODIO n. 12 piano: 3-5-S1- MILANO – BOVISA/DERGANO- Milano (Milano) - 20158

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Corpo: A : APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Possesso: occupato con titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIALE LUIGI BODIO n. 12 piano: 3-5-S1- MILANO – BOVISA/DERGANO- Milano (Milano) - 20158

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIALE LUIGI BODIO n. 12 piano: 3-5-S1- MILANO – BOVISA/DERGANO- Milano (Milano) - 20158

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Creditori Iscritti: CONDOMINIO DI VIALE BODIO, 12, MILANO, precedente.

5. Comproprietari

.

Bene: VIALE LUIGI BODIO n. 12 piano: 3-5-S1- MILANO – BOVISA/DERGANO- Milano (Milano) - 20158

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Bene: VIALE LUIGI BODIO n. 12 piano: 3-5-S1- MILANO – BOVISA/DERGANO- Milano (Milano) - 20158

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIALE LUIGI BODIO n. 12 piano: 3-5-S1- MILANO – BOVISA/DERGANO- Milano (Milano) - 20158

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIALE LUIGI BODIO n. 12 piano: 3-5-S1- MILANO – BOVISA/DERGANO- Milano (Milano) - 20158

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Prezzo da libero: € 165.000,00

Prezzo da occupato: € 132.000,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione **MILANO – QUARTIERE BOVISA/DERGANO**
VIALE BODIO, 12

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1 PIU' SOLAIO PIANO 5

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: MILANO – QUARTIERE BOVISA/DERGANO – VIALE BODIO, 12

Quota e tipologia del diritto

10/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: VIA MARCO MASTACCHI, 3 – LIVORNO (LI)- Stato Civile: NUBILE – Regime:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

90/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: VIA MARCO MASTACCHI, 3 – LIVORNO (LI)- Stato Civile: CELIBE - Regime:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione OMISSIS. foglio 186, particella 49, subalterno 14, indirizzo VIALE LUIGI BODIO n. 12 piano: 3-5-S1; comune MILANO, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 VANI, superficie /, rendita € 490,63

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/04/2013, REP OMISSIS, Trascrizione n. OMISSIS del 16/04/2013- NOTAIO ALBERTO VILLA DI MILANO, con il quale i Sigg. OMISSIS vendevano ai Sigg. **OMISSIS**.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 87,61.

Confini:

APPARTAMENTO: NORD cortile comune, SUD altra proprietà, EST scale comuni, OVEST Viale Bodio.

CANTINA: NORD corridoio comune, SUD altra unità, EST corridoio comune, OVEST Viale Bodio.

SOLAIO: NORD corridoio comune, SUD altra proprietà, EST corridoio/altra proprietà, OVEST Viale Bodio/altra unità.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: L'appartamento NON E' conforme alla scheda catastale depositata, la cantina e il solaio SONO conformi alla scheda catastale depositata.



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al momento del sopralluogo si è riscontrato che in fondo al corridoio è stato costruito un tavolo con porta a creazione di un ripostiglio attualmente usato abusivamente come camera da letto.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna

Descrizione delle opere da sanare: costruzione tavolo con porta a creazione ripostiglio

DOCFA per diversa distribuzione interna € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

NOTA BENE: la destinazione d'uso del locale può essere solo ripostiglio, poiché il locale è privo di finestra.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un quartiere periferico, quartiere BOVISA/DERGANO, situato nella zona NORD di Milano. Il quartiere è costituito da palazzine a 3/7 piani ad uso residenziale/commerciale. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: MM3 FERMATA MACIACCHINI KM 1,2, TRAM N. 2 FERMATA P.LE NIGRA M. 110.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. OMISSIS e famiglia (marito e 3 figli minori), con **contratto di comodato a titolo gratuito** registrato in qualità di dante causa da OMISSIS- presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1 in data 03.03.2014 n. OMSSIS, controparte OMISSIS

Registrato a UT MILANO 1 il 03/03/2015 ai nn. OMISSIS

Tipologia contratto: comodato a titolo gratuito

Data di rilascio: tempo indeterminato

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note:

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta registrato un contratto di comodato come dante causa per il Sig. OMISSIS.

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 POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 376.100,00; Importo capitale: € 188.050,30;

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 16/04/2013 ai nn. OMISSIS

- **Ipoteca giudiziale;** A favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 0420- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE;

Importo ipoteca: € 96.030,19; Importo capitale: € 48.015,09;

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 13/10/2017 ai nn. OMISSIS

NOTA: L'IPOTECA E' ISCRITTA SULLA QUOTA DI 90/100

- **Ipoteca giudiziale;** A favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 0420- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE;

Importo ipoteca: € 45.531,88; Importo capitale: € 22.795,94;

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 11/10/2018 ai nn. OMISSIS

NOTA: L'IPOTECA E' ISCRITTA SULLA QUOTA DI 90/100

4.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di **CONDOMINIO VIALE BODIO, 12** contro **OMISSIS**;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 23/07/2019 ai nn. OMISSIS;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 4.000,00 circa

Spese straordinarie deliberate: €. 7.200,00 ristrutturazione ascensore da dividere per millesimi pari a 116,20

Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: circa €. 45.500,00, di cui €. 13,000 a carico dei Sigg. **OMISSIS**.

Millesimi di proprietà: 87,61

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità NON è accessibile ai disabili, poiché per accedere all'atrio dove si ha l'ascensore ci sono dei gradini privi di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: NON PRESENTE

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: valido fino al 20/03/2023

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliare pendenti su **OMISSIS**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **BURGIO Rosaria**; MAR. PIRRELLO nata il 10/10/1948, **PIRELLO Salvatore** nata il 19/11/1937 **da ante ventennio al 06/12/1974** . In forza di atto ante ventennio.

Titolare/Proprietario: **MINIGHELLI Maura** nata a MILANO il 05/07/1946, **PAPAGNI Giuseppe** nato a BISCEGLIE il 21/04/1945 **dal 06/12/1974 al 09/02/2001** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FEDERICO PORRO DI MILANO in data 06/12/1974, n rep. 35805; trascritto a Milano 1 in data 19/12/1974 ai nn. 26695/22889.

Titolare/Proprietario: **ZHAO Xiaoping** nata in REPUBBLICA POPOLARE CINESE il 30/09/1959, **ZHOU Yuesui** nato in REPUBBLICA POPOLARE CINESE il 10/09/1952 **dal 09/02/2001 al 20/03/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DI MAURO ROSSANA DI MILANO in data 09/02/2001, n rep. 758; trascritto a Milano 1 in data 13/02/2001 ai nn. 7481/5438.

Titolare/Proprietario : **OMISSIS dal 20/03/2013 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VILLA ALBERTO DI MILANO, in data 20/03/2013, N REP. REP OMISSIS; trascritto a MILANO 1, in data 16/04/2013, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **128879/20309/1926**

Intestazione: BELLONI E CATTO'

Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA

Per lavori: CASA CIVILE

Oggetto: nuova costruzione

Data 04/02/1926

Numero pratica: **128879/20309/25**

Intestazione: BELLONI E CATTO'



Tipo pratica: RELAZIONE DI TERZA VISITA/ABITABILITA'
Per lavori: CASA CIVILE

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Al momento del sopralluogo si è riscontrato che l'unità corrisponde alla scheda catastale datata 22.05.1971, ad eccezione del tavolato con porta che è stato costruito **in fondo al corridoio a creazione di un ripostiglio attualmente usato abusivamente come camera da letto.**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al momento del sopralluogo si è riscontrato che in fondo al corridoio è stato costruito un tavolato con porta.

Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA per manutenzione straordinaria

Descrizione delle opere da sanare: costruzione tavolato con porta **A CREAZIONE RIPOSTIGLIO.**

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note sulla conformità edilizia: l'edificio è stato costruito nel 1926, quindi ante 1 settembre 1967, non essendo stata reperita alcuna planimetria successiva ad oggi l'unità sulla scheda catastale non corrisponde a quanto rilevato per quanto riguarda la creazione del ripostiglio in fondo al corridoio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT Approvato in data 14.10.2019
Zona omogenea:	TUC – ARU
Norme tecniche di attuazione:	ARU: ambiti di rinnovamento urbano - Allineamento di almeno 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio aperto entro l'inviluppo limite (II) NON VINCOLATO
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:

Nessuna.



L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA AL PIANO S1 PIU' SOLAIO AL PIANO 5**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano terzo più cantina al piano S1 più solaio al piano quinto) è situato in una palazzina di n. 5 piani fuori terra, più un piano interrato, più un piano sottotetto, situata nella zona NORD di Milano, Viale Bodio, 12, quartiere Bovisa/Dergano.

La Palazzina è stata edificata nel 1926.

La facciata della palazzina su strada è in intonaco con zoccolatura in pietra, i serramenti sono in legno, con tapparelle e persiane in plastica e legno, i balconi hanno parapetto in muratura.

L'ingresso alla palazzina avviene da Viale Bodio, 12 attraverso un portone in ottone e vetro che conduce all'atrio, da questo attraverso le scale e l'ascensore si arriva al piano 3 dove si trova l'unità oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è al piano terzo più cantina al piano S1 più solaio al piano quinto.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO – PIANO TERZO PIU' CANTINA AL PIANO S1 PIU' SOLAIO AL PIANO QUINTO (fg. 186, part. 49, sub 14)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da tre locali più servizi al piano terzo (ingresso/corridoio, cucina, bagno, camera 1, camera 2, camera 3), tre balconi, una cantina al piano interrato e un solaio al piano squinto.

INGRESSO/CORRIDIO: pavimento in piastrelle tipo marmette; muri intonacati e tinteggiati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso doppia , esterna il legno rinforzato, interna in legno ;

CUCINA : pavimento in piastrelle; muri in parte rivestiti in piastrelle, in parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro; la cucina affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e ringhiera in ferro.

BAGNO : pavimento in piastrelle; muri in parte rivestiti in piastrelle, in parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro;

Il bagno è a 5 elementi (water, bidet, lavabo, vasca, lavatrice).

CAMERA 1 : pavimento in parquet; muri rivestiti in tappezzeria, soffitto tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro;

CAMERA 2 : pavimento in parquet; muri rivestiti in tappezzeria, soffitto tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro; la camera 2 affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e ringhiera in muratura.

CAMERA 3 : pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro; la camera 2 affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e ringhiera in muratura.

RIPOSTIGLIO/CAMERA ABUSIVO: pavimento in piastrelle; muri rivestiti in tappezzeria, soffitto tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro

Al piano interrato si ha una cantina di proprietà: pavimento in cemento al rustico, muri intonacati al rustico con porta in ferro.

Al piano sottotetto si ha una cantina di proprietà: pavimento in cemento al rustico, divisioni fra un solaio e l'altro in legno, porta in assi di legno.

Quota e tipologia del diritto

10/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: VIA MARCO MASTACCHI, 3 – LIVORNO (LI)- Stato Civile: NUBILE – Regime:

Eventuali comproprietari:



Nessuno

90/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS – Residenza: VIA MARCO MASTACCHI, 3 – LIVORNO (LI)- Stato Civile: CELIBE - Regime: Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,0 (appartamento mq 112 + balconi mq. 5 + cantina mq 13 + solaio mq. 14).**

E' posto al piano: 3/S1/5

L'edificio è stato costruito nel 1926

L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani fuori terra più un piano interrato più un piano sottotetto

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in scarse condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Portone	tipologia: anta a battente materiale: ottone e vetro apertura: manuale condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle e persiane materiale protezione: plastica/legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Porta di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: legno rinforzato + porta interna in legno , accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: piastrelle condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: discrete

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non reperito certificato di conformità



Gas

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 874/ 2019
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **gasolio** condi-
zioni: **scarse** conformità: **non è stato reperito il certifi-
cato di conformità**

Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc- cessive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Stato impianto	SCARSO
Potenza nominale	65.00
Epoca di realizzazione/adequamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità	NON REPERITA

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza- zione	NO
---	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	----------------------------------	--------	------------------------



APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
CANTINA	sup lorda di pavimento	13,00	0,25	3,25
SOLAIO	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
TOTALE		144,00		120,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2019

Zona: D31 MILANO – PERIFERICA BOVISA/BAUSAN/IMBONATI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

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

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVA:

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **GENNAIO 2020** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo economico qualità NORMALE primo semestre 2019 - €. 1.400,00 – 1.650,00 – C31 MILANO – PERIFERICA BOVISA/DERGANO.

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - appartamenti vecchi, da ristrutturare, primo semestre 2019 - €.1.400,00 -2.000,00 - Zona NORD/EST BOVISA/LAMBRATE;



Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili € 2.600,00 – 3.100,00

Borsino immobiliare nazionale- appartamenti di tipo economico da ristrutturare € 1.650,00 – 2.150,00 - zona Centrale/Gioia/Zara.

8.3 Valutazione corpi:

A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO PIU' SOLAIO PIANO SQUINTO. 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>
APPARTAMENTO + balconi + cantina + solaio	120,00	€ 1.550,00	€ 186.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 186.000,00
Valore corpo			€ 186.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 186.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 186.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A: APPARTAMENTO P.3 +CANTINA P.S1 + SOLAIO P.5	Abitazione di tipo economico [A3]	120,00	€ 186.000,00	€ 186.000,00

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%) € 9.300,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 8.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità NON è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 165.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": € 165.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 132.000,00

Allegati

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.2093/2019 del 27/05/2019

Allegato 2: nota di trascrizione nn. 57748/39275 del 23/07/2019

Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 10/10/2019 + 20/01/2019

Allegato 4: Certificato ipotecario – 24.07.2019

Allegato 5: atto di provenienza/APE



Allegato 6: estratto di mappa PART 49
Allegato 7: visura storica per immobile sub 14
Allegato 8 : scheda catastale appartamento sub 14
Allegato 8a : planimetria stato di fatto
Allegato 9: verifica contratti d'affitto/contratto comodato
Allegato 10: Pratiche edilizie
Allegato 11: Elenco formalità pregiudizievoli appartamento sub 14
Allegato 12: Certificati residenza, stato civile
Allegato 13: Fotografie
Allegato 14: stradario Viale Bodio, 12
Allegato 15: lettera informativa creditori
Allegato 16: verbale sopralluogo
Allegato 17: spese condominiali
Allegato 18: Scheda Dati Immobili appartamento sub 14
Allegato 19: mail creditori

Data generazione:
20-01-2020

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari

