



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1185/2017

PROCEDURA PROMISSORIA DA:
ITALFONDIARIO spa per Inresa San Paolo spa

DEBITO RE:



GIUDICE:

Ida maria Chieffo

CUSTODE:

Avv. Giorgia Razzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2018

per via www.TalroOffice.it

ASTA *legale.net*

TECNICO INCARICATO:

MAURIZIO BUCCHIA

CF: BCCMZZ55M29R205B

professione in MILANO (MI) VIA EDIMED, 22

telefono: 02 9457412

email: mbucchia@talrooffice.it

PBC: bucchia.4548.it www.talrooffice.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1185/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Bramante 15, della superficie commerciale di 36,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]
In stabile a corte con distribuzione a ballatoio, in corpo interno di quattro piani fuori terra, appartamento ubicato al Piano Primo sito ad angolo del ballatoio composto da Cucina/soggiorno camera e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha utilità interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 310 particella 242 sub. 53 (cassero fabbrica), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Via Bramante da Urbino n 15, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da Istrumento Atto pubblico, Rogante Marin Piero in Milano- Compromesso Registrazione 11513.1/2008
Coesistenze: in contorno da est in senso orario: ballatoio con cortile comune, Altra U.I. muro di confine con stabile di via Bramante 13, ca vedio con stabile di via Giusti 3/5, Altra U.I.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.000,00
Data della valutazione:	06/05/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 pregiudizievole: Nessuna.



4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistici: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, iscritta il 01/04/2008 a Milano ai nn. 19689/4052, a favore di Inresa San Paolo spa, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 249600,00.

Importo capitale: 166400,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 07/06/2017 a Milano ai nn. 39963/27260, a favore di Inresa San Paolo spa, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 4.750,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.700,00
Millesimi condominiali:	16,03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/2008), con atto stipulato il 17/03/2008 a firma di Nuccio Marinai nn. 7020/2589 di repertorio, trascritto il 01/04/2008 a Milano ai nn. 19688/11513, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Scacchia Bruno e Bordogna Maria per la quota di 100/100 (fino al 17/04/1997)

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/1997 fino al 03/10/2001), con atto stipulato il 17/04/1997 a firma di Nuccio D'Alonzo, trascritto il 23/04/1997 a Milano ai nn. Reg. Part. 10499, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2001 fino al 17/03/2008), con atto stipulato il 03/10/2001 a firma di Nuccio Domini, trascritto il 05/10/2001 a Milano ai nn. Reg. Part. 44115, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Immobile di edificazione ante primo settembre 1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIAN PG 28.737.178/2001 Dichiarazione Inizio Attività, per lavori di spostamento avvolgi interni per nuova distribuzione bagno, presentata il 30/07/2001 con il n. RI 42.303/2001 di protocollo, agibilità del 01/10/2001.

Collaudo agibilità e fine lavori a Firma Geom. Faciocchi albo Geometri Milano n°3628

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di antibagno (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio Comune di Milano)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: formazione di 2 spalline ed inserimento porta

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- formazione di spalline antibagno + porta e finiture: €2.000,00
- ripresentazione pratica edilizia: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: antibagno conforme al catastrale ma il catastrale non è conforme all'edile per mancanza antibagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: inserimento di antibagno

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- ripresentazione scheda catastrale: € 900,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA BRAMANTE 15

APPARTAMENTO

DICUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via Bramante 15, della superficie commerciale di 36,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

In stabile a corte con distribuzione a ballatoio, in corpo interno di quattro piani fuori terra.



appartamento ubicato al Piano Primo sito ad angolo del ballatoio composto da Cucina/soggiorno camera e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha utilità interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 310 particella 242 sub. 53 (cassa fabbrica n), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Via Bramante da Urbino n 15, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da Istrumento Atto pubblico, Rogante Marin Piero in Milano - Compravendita Registrazione 11513.1/2008
Coesistenze: in comune da e in senso orario: ballatoio con cortile comune, Altra U.I. muro di confine con stabile di via Bramante 13, cavedio con stabile di via Giusti 3/5, Altra U.I.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2001.



la stanza



il bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in utenza residenziale, le zone limitrofe si trovano in utenza residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Parco Sempione, Cimitero Monumentale, Fabbrica del Vapore, Centro Feltrinelli, Corso Garibaldi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: cimitero Monumentale, Parco Sempione.



la stanza della via Bramante



affaccio su cortile interno

COLLEGAMENTI

tramviaria sottocasa

metropolitana distante 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nessun	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	alto livello	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nessun	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	alto livello	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	escellent	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nessun	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nessun	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DELL'AGLIATA:

Complessivamente in sufficiente stato di conservazione impianti relativamente nuovi anche se mancanti di certificazione e da verificare per funzionamento

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Finestre realizzate in alluminio verniciato con doppio vetro, in buono stato	al di sopra della corda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> scorrevole realizzati in legno tamburato	sulla corda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattona piena con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sopra della corda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica piastrelle	nessun	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafond:</i> realizzati in intonaco	al di sopra della corda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> Anze a persiana realizzate in legno	sulla corda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> poso in camera e soffitto realizzati in intonaco di cemento	al di sopra della corda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrica:</i> sottotacca, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sopra della corda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> esterno con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	sulla corda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termica:</i> a uomanone con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile	al di sopra della corda	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
abitazione: metratura calcolata al lordo delle ammissioni interne ed alla metratura con antri di	30,00	1	30,00



conferma con altre proprietà		
Totale:	58,00	58,00



Planimetria all'oggi



area d'uso d'uso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: comparativa; Monoparametrico in base al prezzo medio.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Osservatorio Immobiliare Agenzie Banche (30/12/2017)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 3.100,00

Camera di Commercio Milano - Rilevazioni prezzi Immobiliari Città di Milano (3/10/2017)

Valore minimo: 2.700,00

Valore massimo: 3.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Omi valore Medio €/mq = 2.400,00

C.C.Mi Valore medio €/mq 2950,00

Valore medio = $2400 + 2950,00 = 5350/2 = 2.675,00$

decurazione del 10% per il mediocre come sto condominiale abitativo, si assume il valore al mq di € 2.400,00 (arrotondato)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 2.400,00 = 86.400,00

RIBRILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 86.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 86.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano I, ufficio tecnico di Milano, osservatori del mercato



immobiliare OMI Osservatorio Immobiliare agenzie delle città e, ed inoltre: Camera di Commercio di Milano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	30,00	0,00	€ 82.400,00	€ 82.400,00
				€ 82.400,00 €	€ 82.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 82.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.145,00
Oneri notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 2.700,00
Riduzione per arrotondamento: € 1.055,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 75.000,00

data 06/05/2018

il tecnico incaricato
MAURIZIO BUCCHIA

