


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di viale Brianza n. 22 - Milano**

contro: 

N° Gen. Rep. **2405/2014 riunita alla procedura** N° Gen. Rep. **921/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10-10-2019 ore 09:45**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Bellia
Codice fiscale: BLLGPP54C25F205V
Partita IVA: 13016330154 - Duepi Perizie e Progetti
Studio in: Via Rucellai 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: belliagiuseppe@yahoo.it
Pec: giuseppe.bellia2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: viale Brianza N. 22 - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 232, particella 160, subalterno 9

2. Stato di possesso

Bene: viale Brianza N. 22 - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: viale Brianza N. 22 - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: viale Brianza N. 22 - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti e/o intervenuti: CONDOMINIO DI VIALE BRIANZA N. 22- MILANO

5. Comproprietari

Bene: viale Brianza N. 22 - Milano (Milano) - 20127

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Bene: viale Brianza N. 22 - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: viale Brianza N. 22 - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: viale Brianza N. 22 - Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 194.000,00

Prezzo da occupato: € 155.000,00

Nota:

[REDACTED]



Bene in Milano (Milano)

viale Brianza N. 22

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in viale Brianza n. 22 - Milano

Quota e tipologia del diritto

-250/1000

Ulteriori informazioni sulla debitrice:

-750/1000

Ulteriori informazioni sulla debitrice:

Eventuali comproprietari:

Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 232, particella 160, subalterno 9, indirizzo viale BRIANZA N. 22, piano 2-5-S1, z.c. 2, comune MILANO, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4, Totale 73 mq; Totale aree escluse aree scoperte: 72 mq; -rendita € 402,84

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazioni: rettifica del piano

Variazioni catastali nel ventennio: Variazione del 30/12/1939 protocollo n. 0352653 in atti dal 30/05/2006 F.O. PROT. 348224/06 (n. 99839.1/1939).

Confini da nord in senso orario ed in linea di contorno

- dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, pianerottolo, vano scale ed ascensore comuni, cortile comune a chiusura.
- della cantina: corridoio comune da cui si accede, vano scala comune, cortile comune, cantina di proprietà di terzi a chiusura.
- del solaio: corridoio comune da cui si accede, solaio di terzi, cortile comune, vano scala comune.

Nota: -

Millesimi di spese generali: 10,410

Conformità catastale: NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata realizzata un piccolo ripastiglia in quota posizionato superiormente alla porta di accesso che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale e che pertanto dovrà essere rimossa.

Regolarizzabili mediante: demolizione del piccolo ripastiglia in quota.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione del piccolo ripastiglia in quota.

Note: la planimetria, ad eccezione del ripastiglia in quota che dovrà essere rimossa in quanto non rappresentato sulla planimetria catastale, è conforme allo stato dei luoghi.

Si consiglia comunque di presentare un aggiornamento catastale con il sistema informatizzato DOCCA per "migliore identificazione" dopo che è stata presentata la pratica in Sanatoria per regolarizzare il bagno, il vano di solaio e la cantina dal punto di vista edilizio per meglio evidenziare gli accessi alle suddette porzioni (vano di solaio e cantina) dalle scale comuni con un costo di € 700 in quanto la planimetria catastale attuale è datata 5 marzo 1940.

Oneri Totali: € 700

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il complesso condominiale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è composto da due fabbricati il cui corpo principale è disposto ad angolo tra viale Brianza e via Mauro Macchi e da un corpo interno che prospetta su area pertinenziale con un unico accesso da viale Brianza N. 22. Il complesso condominiale non è dotato di negozi al piano terra ed è ubicata nella zona semi-centrale di decentramento n. 2 posta a nord di Milano. Dal complesso è agevolmente raggiungibile piazza Loreto, primaria polo commerciale e direzionale del tessuto urbano del Comune, da cui dista circa 400 e successivamente percorrendo viale Monza in direzione nord, ci si collega con i Comuni di Sesto S. Giovanni, Colnago Manzese, Cinisello Balsamo e Monza; inoltre da piazza Loreto percorrendo in direzione est via Andrea Costa e poi via Leoncavallo ci si immette in via Palmanova e si raggiunge Cascina Gabba da cui è possibile collegarsi con la rete autostradale per Venezia, Torino e Bologna e con la tangenziale Nord. Inoltre è possibile da viale Brianza dirigendosi verso ovest e percorrendo il sottopasso della Stazione Centrale proseguire per viale Lunigiana e viale Marche e giungere in piazza Carlo Maciachini da cui si imbocca viale Jenner (posta sulla 2^a circosollazione) per collegarsi alle zone poste a sud-ovest di Milano. Pertanto la zona si avvale di una articolata rete viaria a forte flusso veicolare giornaliero. La zona è adiacente alla Stazione Centrale di Milano, primaria polo ferroviario. Il contesto urbanistico della zona è caratterizzato da una serie di fabbricati prevalentemente di tipologia residenziale, uno di fianco all'altro, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive; la zona è ben servita dalla stazione di Loreto (linee M1 e M2). In adiacenza al fabbricato è posta la fermata della linea del tram N. 1 che collega la zona con piazza Caiazza (M2), Repubblica (M3), Turati (M3), piazza Cavour, via Montenapoleone, piazza della Scala, piazza Cavour (M1), Cadorna (M1 e M2) e



proseguendo per corso Sempione, Domodossola (FN e M5), piazza Prealpi, via Mac Mahon termina la sua corsa in piazza Pompea Castelli. Di fronte al fabbricato è inoltre posta la fermata della linea del bus N. 174 che collega direttamente la zona con viale Monza (fermate della M1 di Rovareto, Turro, Precotto) per terminare la sua corsa a Loreto (via Padova). L'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili alla vita della comunità. La zona si avvale di numerosissime filiali bancarie localizzate nelle adiacenti piazzale Loreto e corso Buenos Ayres, di un'ampia presenza di negozi di diversa tipologia merceologica, di supermercati delle catene commerciali PAM di via Piccini e di via Padova e del Simply Market di via Venini 50, dell'emporio commerciale Aumai di piazzale Loreto, delle farmacie private di piazzale Loreto e di viale Brianza, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado (tra cui segnaliamo la scuola statale primaria e secondaria di 1° grado Teodoro Ciresola di viale Brianza n. 18), del Liceo Classico "CARDUCCI" di via Beralda e del Civico Polo Scolastico A. Manzoni di via Deledda n. 11 dove ha sede un liceo linguistico, corsi liberi di lingue e corsi serali di recupero anni in alcuni indirizzi scolastici. In zona è presente l'AMBULATORIO DORIA di via A. Doria che presta servizi per conto del S.S.N. Inoltre dalla zona è raggiungibile il polo di eccellenza rappresentata dal Politecnico di Milano e dalla Facoltà di Architettura e dalle vicine Facoltà di Agraria, di Matematica, di Geologia. E' presente su viale Brianza e disposta longitudinalmente alla stessa uno spazio a parcheggio destinato ai residenti. Per la vicinanza con la Stazione Centrale la zona si avvale di numerose strutture ricettive e luoghi di ristoro di qualità ubicate in via Vittor Pisani. L'unità immobiliare oggetto della esecuzione immobiliare è ad uso abitativo ed è posta al piano secondo del corpo di fabbrica interna (scala "C") avente destinazione residenziale di 5 piani fuori terra ed è dotata di ascensore e che prospetta sul cortile interno; il complesso condominiale fruisce di un servizio di portineria; l'unità staggita presenta una doppia esposizione sui lati sud-ovest. Si giunge a tale unità immobiliare dall'ingresso principale condominiale del civico n. 22 di viale Brianza accanto al quale sono posti i citofoni; percorso l'androne comune, si accede, attraversando l'area comune all'ingresso del corpo di fabbrica interna (scale "C"), dove è ubicata l'unità staggita, che presenta un portone in alluminio e vetro ad una sala anta e percorrendo in salita numero quattro gradini si accede al pianerottolo potendo fruire dell'ascensore e delle scale comuni che permettono di giungere al piano secondo dove a sinistra del piano sbarca ascensore è posto l'accesso all'unità.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e direzionali posizionati in p.le Loreto/corso Buenos Ayres e nell'adiacente Stazione Centrale.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuno.

Attrazioni storiche: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: fermata del tram n. 1 adiacente al fabbricato e della linea del bus N. 174 dell'ATM posta a pochi metri del portone di accesso di viale Brianza n. 22 e della fermata di Loreto delle linee M1 e M2 distante poche centinaia di metri.

Servizi offerti dalla zona: Filiali di primarie banche (buona), Farmacie private (buona), Supermercati delle catene commerciali Simply Market e Pam (buona), ampia gamma di negozi di diversa tipologia merceologica (buona), empori commerciali (buona), strutture scolastiche dell'infanzia, primarie e secondarie di 1° grado e di 2° grado (buona), uffici postali (buona), strutture ricettive e luoghi di ristoro (buona), struttura sanitaria (buona).

3. STATO DI POSSESSO:

[REDACTED]

[REDACTED]



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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento a favore di CONDOMINIO VIALE BRIANZA N. 22 [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; trascritto a
MILANO 1 in data 30/10/2014 ai nn.54069/39226.

Atto di Pignoramento a favore di CONDOMINIO VIALE BRIANZA N. 22 [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; tra-
scritto a MILANO 1 in data 29/04/2016 ai nn.26830/18140.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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: € 2.200 mediamente



Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: secondo quanto comunicatoci dall'Amministratore: "€ 8.700 globali come da delibera del 21/11/2018 (in tale documento viene per puro errore materiale indicata la data del 20/11/2019) per imbiancatura scale oltre spese amministrative ancora da richiedere ma non quantificate oltre a € 2.209,73 salva conguaglio già richieste e non scadute per sistemazione cavedio come da delibera del 21/11/2019 al punto 7"

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi alla data del 18/03/2019: € 43.058,71

NOTA BENE: dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore del Condominio, dott. D'Urso in data 18/03/2019, si evince quanto segue: le spese ordinarie annue di gestione insolte dell'anno in corso (gestione 01/07/2018-30/06/2019 - esclusa residua gestione 2017-2018) sono pari ad € 1.640,43 salva conguaglio; le spese di gestione ordinarie insolte dell'esercizio relativo all'anno precedente all'anno in corso (gestione 01/07/2017-30/06/2018) sono pari a € 2.206,89; LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA, ALLA DATA DELLA DICHIARAZIONE DELL'AMMINISTRATORE, E' PARI A COMPLESSIVI € 3.847,32. IL TOTALE delle SPESE ORDinarie COMPLESSIVE TOTALI INSOLTE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a € 20.546,20.

Le spese condominiali straordinarie scadute insolte sono pari a € 0.

Millesimi di spese generali: 10,410

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità immobiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedite capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, in quanto per giungere al pianerottolo del piano sbarco ascensore dall'accesso della scala "C" è necessario salire 4 gradini di una scala priva di servoscale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: nessuna -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:

[REDACTED] pro quota di 500/1000 proprietari dal 30/10/1986 (ante ventennio) al 09/04/2006, in forza di atto di compravendita a rogito di dott. Vincenzo D'Oro, in data 30/10/1986 al n. 39976 di rep. - trascritta a MILANO 1 in data 25/11/1986 ai nn.47317/34311.

Proprietarie:

[REDACTED], proprietarie dal 09/04/2006 ad oggi,

[REDACTED] Pubblica Ufficiale: Ufficio del Registro in data 29/12/2006 numero di repertoria 2508/2006/6. - trascritta a MILANO 1 in data 01/09/2008 ai nn.57077/37016.

A seguito di tale Denuncia di Successione è stata trascritta l'Accettazione Tacita di Eredità - Descrizione: Atto Giudiziaro del 04/07/2018; Pubblica Ufficiale: Tribunale di Milano; numero di repertoria: 2100/2018

[REDACTED] nota di trascrizione a Milano 1 ai nn.75666/52125 del 05/10/2018.



7. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente alla data del 1° settembre 1967.

La documentazione del fabbricato realizzata alla fine degli anni '20, visionata presso l'Archivio Tecnico del Comune di Milano, ubicato in via Gregoravius 15, dove la scrivente si è recata in data 30/05/2019 è assai lacunosa e non esaustiva.

Non sono reperibili infatti né le pratiche edilizie rilasciate dal Comune concernenti l'edificazione del complesso immobiliare che risalirebbero agli anni 1927 - 1928 né le relative tavole di progetto.

Nel fascicolo del fabbricato è stato reperito un VERBALE di 3^a VISITA per Licenza di Occupazione del 27/03/1929 (PG 185170/4 1628) con annesso un tipo planimetrico che concerne i piani 1-2-3.

Dall'analisi del tipo planimetrico contenuta in tale verbale (che non hanno valenza di tavole di progetto di permessi edilizi rilasciati) emerge che è conforme la perimetrazione dell'unità immobiliare allo stato dei luoghi e corrispondente alla planimetria catastale presentata in data 05/03/1940 e reperibile presso gli atti informatizzati del Catasto; tuttavia il bagno interno rappresentata sul tipo planimetrico contenuta in tale VERBALE di 3^a VISITA presenta una superficie inferiore rispetto a quanto verificata nello stato dei luoghi in quanto le spallette della porta di accesso al bagno sono arretrate rispetto all'attuale posizione.

Prendendo come unico riferimento disponibile tale tipo planimetrico, non avendo a disposizione tavole di progetto delle pratiche edilizie originarie, è necessario presentare una pratica edilizia in Sanatoria per regolarizzare, previa verifica tecnica dei rapporti aerilluminanti, con un importo di € 1.500 di costi professionali oltre a € 1.000 di sanzione da versare al Comune.

Si pone a conoscenza altresì che nell'Archivio Tecnico del Comune di Milano, ubicato in via Gregoravius 15, dove la scrivente si è recata in data 30/05/2019 non è stato reperito alcun disegno di progetto rappresentante il sottotetto del fabbricato e del piano cantinato con la suddivisione nei vani di solaio né delle cantine.

Pertanto sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare il frazionamento sia delle cantine che dei solai del sottotetto. Per questo tipo di pratica edilizia da presentare è necessario che l'Amministratore del Condominio incarichi un tecnico professionista abilitato il cui costo sarà ripartito ai singoli Condomini.

Regolarizzabili mediante:

1) difformità interne dell'appartamento staggito: presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare lo stato di fatto rispetto all'unico disegno reperito presso l'Archivio e riferito ad un tipo planimetrico contenuta nel VERBALE DI 3^a VISITA del 27/03/1929 concernente esclusivamente i piani 1-2-3 in quanto il bagno presenta una superficie inferiore (nel tipo planimetrico contenuta in tale Verbale DI 3^a VISITA) rispetto a quanto verificata nello stato dei luoghi in quanto le spallette della porta di accesso al bagno relative all'unità sono arretrate rispetto all'attuale posizione con un importo di € 1.500 di costi professionali oltre a € 1000 di sanzione da versare al Comune.

2) regolarizzazione edilizia dei vani di solaio del sottotetto e dei vani di cantina (pratica a carico di tutti i Condomini dello stabile) per un presunto costo ripartito e riferito all'unità staggita di € 1.000,00, comprensiva della sanzione e dei costi professionali del tecnico firmatario della pratica.

3) demolizione del ripostiglio in quota posta superiormente alla porta di accesso con un costo di demolizione e smaltimento di € 200



Oneri Totali: € 3.700,00.

ABITABILITA'

Numero pratica: N. 349 (Atti 145-649/27311-928)

Intestazione: ISTITUTO NAZIONALE CASE PER IMPIEGATI DELLO STATO

Tipo pratica: Licenza di Abitabilità

Per lavori: Nuova Costruzione.

Oggetto: Nuova Costruzione.

Rilascia: 24/04/1931

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

VEDI COMMA 7

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del C.C. N. 16 del 22.05.2012
Zona omogenea:	ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (TITOLO II- CAPO II) – Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si conferma l'esistente
Rapporto di copertura:	Si conferma l'esistente
Altezza massima ammessa:	Si conferma l'esistente
Volume massima ammessa:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: -

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è ad uso abitativo ed è sita al piano secondo di un edificio posto nel corpo interno con accesso dalla scala "C" facente parte di complesso condominiale composto da due fabbricati separati da cortile comune interno di cui quella principale è ad angolo tra la via Mauro Macchi e viale Brianza, entrambi aventi un unico accesso dal civico 22 di viale Brian-



za. L'appartamento ha una doppia esposizione sui lati sud - ovest e risulta composto da N. 1 disimpegno/ingresso, N. 1 locale soggiorno, N. 1 camera da letto, N. 1 locale cucina, N. 1 bagno con annesso un balcone a livello con unico accesso dal locale soggiorno. All'unità sono annessi un vano di cantina ed un vano di solaio al piano quinto sottotetto. Il corpo di fabbrica interna, edificata alla fine degli anni '20, presenta finiture di tipo economiche ed è dotata di ascensore; il complesso condominiale fruisci di un servizio di portierato. Le facciate del fabbricato interna sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato per i piani 3°-4°-5° mentre i piani terra e 1° presentano un rivestimento in blocchi di calcSTRUZZA intonacata e tinteggiato; lo stato di manutenzione, in generale, dell'edificio risulta sufficiente. Il cortile interno risulta in parte pavimentato ed in parte a verde con arbusti ed alberi di alta fusta; L'unità presenta uno stato di manutenzione e conservazione complessivamente più che sufficiente. L'appartamento conta una superficie lorda commerciale pari a 66,70 mq oltre a 2,30 mq di balcone, 8,70 mq di cantina e 6,70 mq di solaio.

1. Quota e tipologia del diritto

-250/1000

Ulteriori informazioni sulla debitrice:

-750/1000

Eventuali comproprietari:

Nessuna

Superficie complessiva di circa 66,70 mq oltre a 2,30 mq di balcone, 8,70 mq di cantina e 6,70 mq di solaio.

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito: alla fine degli anni '20

L'unità è stata ristrutturata: presumibilmente negli anni '60 con sostituzione dei serramenti esterni in epoca recente

L'unità ha un'altezza interna di: 3,30 m dell'appartamento, la cantina di 2,80 m e il solaio con copertura a falda inclinata con una altezza media di 1,60 m

Il fabbricato dove è ubicata l'unità con accesso dalla scala "C" prospetta sull'area comune condominiale ed è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 ed interrato n. 1.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: sufficiente

Condizioni generali dell'unità immobiliare: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta più che sufficiente.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:



Solai:	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Travi	materiale: in c.a. condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Porta d'ingresso condominiale	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno; apertura manuale; condizioni: sufficienti;
Infissi interni	tipologia: a battente ad unica e a doppia anta; materiale: legno tamburato e vetro; condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: a doppia anta; materiale: in alluminio con doppi vetri atermici; condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonacato e tinteggiato; condizioni: sufficienti
Porta di accesso all'unità:	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato; accessori: senza maniglione antipanico non di tipo blindata; condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna	materiale: in marmette nell'ingresso/disimpegno, soggiorno, camera da letto, cucina; in piastrelle di ceramica tipo monocottura nel bagno; condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura; condizioni: discrete; le pareti laterali interne del soggiorno, camera da letto e dell'ingresso/disimpegno sono rivestite con tappezzeria lavabile; condizioni: sufficienti;
Rivestimento	ubicazione: bagno; materiale: ceramica condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cucina; materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea; condizioni: sufficienti; conformità: Non è stata reperita la dichiarazione di conformità



- Ascensore** tipologia: del tipo oleodinamico; condizioni: sufficienti; conformità: Non è stata reperita la dichiarazione di conformità
E' stata fornita dall'Amministratore il Verbale di Verifica periodica dell'impianto datato 30/07/2018.
- Citofonico** tipologia: audio; condizioni: discrete; conformità: Non è stata reperita la dichiarazione di conformità
- Elettrico dell'unità:** tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Non è stata reperita la dichiarazione di conformità
E' stata fornita dall'Amministratore il Verbale di Verifica periodica dell'impianto elettrico di messa a terra condominia le datato 27/06/2018 e il Verbale di Visita annuale della Linea Vita datato 06/04/2017
- Gas dell'unità:** tipologia: con tubazioni a vista; alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame; condizioni: sufficienti conformità: Non è stata reperita la dichiarazione di conformità
- Idrico dell'unità:** tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: tubi in ferro zincato; condizioni: sufficienti conformità: Non è stato reperito il certificato di conformità
E' stata fornita dall'Amministratore la certificazione dell'Analisi acque tabella A allegato II ai sensi del D.Lgs 31/01 datata 02/11/2017
- Termica dell'unità:** tipologia: centralizzato; alimentazione: metano; distribuzione: tubi in acciaio zincato; diffusori: termosifoni in ghisa con installate valvole termostatiche; condizioni: sufficienti; conformità:
E' stata fornita la Dichiarazione di conformità della sostituzione caldaia e bruciatori datata 24/11/2005, la Dichiarazione di conformità dei sistemi di regolazione e contabilità autonoma datata 10/05/2013, la Dichiarazione di conformità e sistemi di contabilizzazione indiretta datata 05/02/2014.

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	------------------------	--------	------------------------



Abitazione al piano secondo	sup reale lorda	66,70	1,00	66,70
Balcone annesso	sup reale lorda	2,30	0,33	0,76
Cantina annessa	sup reale lorda	8,70	0,25	2,18
Solaio annesso	sup reale lorda	6,70	0,20	1,34
		mq 84,41		mq 70,98 Superficie ragguagliata

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2018

Zona: MILANO

Tipologia: Residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 1.600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 2.100

Impianto elettrico dell'unità:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento presumibilmente negli anni '90 e successivi interventi

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive integrazioni normativi.

Riscaldamento dell'unità:

Impianto di riscaldamento: centralizzato.

Epoca di adeguamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale: sono stati effettuati interventi di sostituzione della caldaia ed accessori a partire dall'anno 2005.

Si allegano le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico condominiale ed accessori

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.



Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensore condominiale SI

Carri ponte non presenti: NO

Scarichi:

Non esistano scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzata in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo nota, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuta quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Ufficio Tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Catasto di MILANO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Ufficio Tecnico di MILANO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato



immobiliare Osservatorio del mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del territorio. Rilevazione prezzi di mercato del Prezziario Borsa Immobiliare di Milano e Provincia (Camera di Commercio). Agenzie immobiliari di zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1) Agenzia del Territorio, zona / semicentrale/STAZIONE CENTRALE, VIALE STELVIO / riferimento 2° semestre 2018: - ABITAZIONI di tipo economica, stata conservativa normale: VALORE MIN 1.600 €/MQ - VALORE MAX 2.100 €/MQ;

2) Borsino Immobiliare: Zona LORETO, TURRO, PADOVA - ABITAZIONI di tipo economica, stata buona: 1° fascia 2.042 €/mq; 2° fascia 1.747 €/mq; fascia media € 1.452 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	70,98	€ 3.000	€ 212.940,00
Valore corpo			€ 212.940,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 212.940,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 212.940,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo A	Abitazione di tipo popolare [A4]	70,98	€ 212.940,00	€ 212.940,00

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%)	€ 10.647,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.847,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/a catastale:	€ 4.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 194.046,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 155.236,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 194.046,00

8.6 Regime fiscale della vendita

€ 50.757,84



Allegati

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: certificato di residenza contestuale delle debitrice;
- Allegato n° 3: atto di provenienza;
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 5: planimetria catastale, visura storica catastale ed estratto di mappa;
- Allegato n° 6: verbale di 3^a visita con disegni annessi, rilascio agibilità
- Allegato n° 7: dichiarazione amministratore sulle pendenze condominiali;
- Allegato n° 8: attestazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi;
- Allegato n. 9: dichiarazione di conformità degli impianti forniti dall'Amministratore;
- Allegato n° 10: documentazione fotografica.

Data generazione:

29-07-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Bellia

