
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

.....

contro:

.....

N° Gen. Rep. **2162/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25 giugno 2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Luca Martignon
Codice fiscale: MRTLGS62L15B300H
Studio in: Corso Garibaldi, 119 - Legnano
Telefono: 0245862377

Email: studioluca martignon@yahoo.it
Pec: martignon.12724@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Bramante, 34 - Milano - 20154

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dati Catastali: foglio 34, particella 366, subalterno 10

2. Stato di possesso

Bene: via Bramante, 34 - Milano - 20154

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero da persone ma non da cose.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Bramante, 34 - Milano - 20154

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Bramante, 34 - Milano - 20154

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Bene: via Bramante, 34 - Milano - 20154

Lotto: 001

Corpo: A

Stato civile:

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: via Bramante, 34 - Milano - 20154

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Bramante, 34 - Milano - 20154

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Bramante, 34 - Milano - 20154

Lotto: 001

Prezzo base d'asta " per intero "

Prezzo da libero: €. 70.000,00



Beni in Milano
via Bramante, 34

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sita in Milano CAP: 20154 – via Bramante, 34

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (c.f.) proprietà per 1/1; foglio 264, particella 153, subalterno 9, scheda catastale del 19/04/1996, indirizzo via Bramante, 34, piano 1 comune Milano, categoria A/5, classe 4, consistenza vani 2, superficie catastale mq. 52, rendita €. 253,06.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e da variazione nel classamento del 15/07/2009 protocollo n.° MI0674243 in atti dal 15/07/2009 variazione di classamento n. 118059.1/2009.

Confini: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare, ballatoio comune, altra unità immobiliare, via Bramante.

N.B.= dal sopralluogo sono state rilevate modifiche rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale tali da necessitare aggiornamento, in particolare: diversa distribuzione interna con realizzazione di bagno ed antibagno ed annessione di parte dell'unità immobiliare adiacente.

Pertanto NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano primo di un fabbricato condominiale di vecchia costruzione, posto in zona semicentrale del Comune di Milano, zona Cenisio – Sarpi, non lontano dal Cimitero Monumentale.

Caratteristiche zona: semicentrale rispetto al Comune di Milano.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi insufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti i principali servizi per la collettività.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Milano..

Principali collegamenti pubblici: Sono presenti i principali collegamenti urbani ed extraurbani.

Nelle immediate vicinanze è presente il Cimitero monumentale.



3. STATO DI POSSESSO:

Libero da persone ma non da cose.

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:

- Pignoramento a favore di contro;
derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili ; Atto esecutivo o cautelare in
data 09/11/2018 al n. 38951 iscritto/trascritto a Milano 1 in data 29/11/2018 ai nn.
90934/62608.

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: €. **871,84** media degli ultimi due anni

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **105,84**

Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio : €. **980,70**

Conguaglio a consuntivo 2017 : €. **4.102,94**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Millesimi di proprietà: **25,79**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietaria: (c.f.) proprietaria per 1/1; proprietaria dal 15/02/1989 (ante ventennio) ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Folco Schiavo di Milano, in data 15/02/1989 N.° 125095, trascritto a Milano 1, in data 17/03/1989 ai numeri 12741/8942.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Note sulla conformità edilizia: **Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.**

Dall'atto di compravendita si evince che è stata presentata al Comune di Milano la relazione prevista dall'art. 26 della Legge N.° 47 del 28/02/1985, relativa ad opere interne all'unità immobiliare in oggetto. Prot. N.° 2660 del 15/11/1988.

Dal sopralluogo è altresì emerso che, oltre alle sopracitate modifiche interne, vi è una probabile annessione di parte dell'unità immobiliare adiacente, non rilevabile dalla planimetria.

Pertanto NON si dichiara la conformità edilizia .

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo ultrapolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del 21 novembre 2012.
Zona omogenea:	NAF – Nuclei di Antica Formazione. Tipologie di intervento (Titolo II – Capo I) Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (art. 13.2 d N.T.A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Appartamento situato al piano primo del condominio Bramante 34 prospiciente via Bramante, con accesso da vano scala e ballatoio condominiale, composto da: ingresso su locale pranzo con angolo cottura, N.° 1 bagno disimpegnato e N.° 1 camera da letto con accesso al balcone su via Bramante.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **49,58**.

E' posto al piano primo con accesso da vano scala e ballatoio condominiale.

L'edificio è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

Ha un'altezza interna di circa cm. 342.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni edilizie e manutentive, pur necessitante di ritinteggiatura della facciate, soprattutto quella prospiciente via Bramante, interessate da distacco parziale di intonaco, presenza di infiltrazione in corrispondenza di un pluviale e messa in sicurezza del parapetto di un balcone, proprio quello afferente l'unità immobiliare oggetto di stima.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a due falde materiale: probabilmente legno condizioni: Non verificabili
Fondazioni	tipologia: Non verificabile
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: laterocemento ubicazione: vano scale interno al fabbricato servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: Non verificabili
Strutture verticali	materiale: muratura piena condizioni: Non verificabili
Travi	materiale: probabilmente legno condizioni: Non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Assente. E' altresì presente un portone di accesso carraio a doppia anta in legno con inserito un portoncino di accesso pedonale, con apertura elettrica a scatto, in buone condizioni.
Infissi esterni	tipologia: ante doppie a battente materiale: legno con vetro semplice. protezione: persiane scorrevoli condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: Non rilevata condizioni: non verificate
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: Non verificabile ma probabilmente assente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti N.B. = la facciata prospiciente via Bramante è interessata da distacco parziale di intonaco, presenza di infiltrazione in corrispondenza di un pluviale e necessita di una messa in sicurezza del parapetto del balcone afferente l'unità immobiliare oggetto di stima.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone.
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse.
Portone di ingresso	tipologia: ante doppie a battente materiale: ferro, legno accessori: blindato condizioni: buone - Note: La descrizione è riferita al portoncino di primo accesso all'unità immobiliare posto al piano primo.



Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: terrestre condizioni: non rilevabili conformità: Non è stato possibile verificarla
Ascensore	Presente all'interno del cortile, di recente realizzazione ma non è stato possibile verificarne il funzionamento ne le dimensioni della cabina in quanto utilizzabile solo con chiave.
Citofonico	tipologia: solo audio condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile accertarla.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: Non è stato possibile verificarla.
Fognatura	tipologia: Non verificabile rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : Non rilevata condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile accertarla.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: non è stato possibile verificarle conformità: Non è stato possibile verificarla.
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile verificarla.
Telefonico	Assente.
Termico	tipologia: autonomo condizioni: non è stato possibile verificarle conformità: Non è stato possibile verificarla. - Note: E' presente una caldaia anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Diffusori: radiatori in ghisa.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo



Conformità	Non è stato possibile accertarla.
------------	-----------------------------------

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non è stato possibile accedervi in quanto utilizzabile solo con chiave.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. N. 138/1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	Mq. 49,58	1,00	Mq. 49,58
		Mq. 49,58		Mq. 49,58

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: Secondo semestre 2018

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/5

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scarso

Valore di mercato min (€/mq): € 1.700,00

Valore di mercato max (€/mq): € 2.300,00

In particolare è stato applicato al valore minimo indicato dalle tabelle OMI una riduzione del 15%, in considerazione che trattasi di un immobile in categoria catastale A/5 abitazione di tipo ultrapopolare, in scaden-



te stato di conservazione.

Accessori:

A

1. Balcone posto al piano primo costituito da unico balcone

Sviluppa una superficie complessiva lorda di mq. 3,82 rilevati.
Valore a corpo: **€. 3.000,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato sulla media ponderale dei valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili, ovvero: mercato immobiliare telematico riferito ad unità con caratteristiche simili a quella in esame ed osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare - secondo semestre 2018.

Parametri medi di zona per destinazione principale per lo stato conservativo normale è (€/mq.):
€/mq. 2.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	Mq. 49,58	€ 1.445,00	€ 71.643,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.643,10
Valore corpo			€ 71.643,10
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 74.643,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.643,10

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 con balcone	Mq. 49,58	€ 74.643,10	€ 74.643,10



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%)	€ 3.732,16
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.6 Prezzo base d'asta del lotto " intero ":
















Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 70.510,94
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ":	€. 70.000,00

Data generazione:
29-04-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Martignon



ELENCO ALLEGATI:

-  All. N.° 01 - Verbale.pdf
-  All. N.° 02 - Documentazione fotografica.pdf
-  All. N.° 03 - Rilievo.pdf
-  All. N.° 04 - Visura storica catastale.pdf
-  All. N.° 05 - Planimetria catastale.pdf
-  All. N.° 06 - Posizione condominio.pdf
-  All. N.° 07 - Certificato Anagrafe.pdf
-  All. N.° 08 - Estratto tabelle OMI.pdf
-  All. N.° 09 - Verifica contratti affitto.pdf
-  All. N.° 10 - Ispezioni ipotecarie.pdf
-  All. N.° 11 - Pignoramento.pdf
-  All. N.° 12 - Certificato notarile ventennale.pdf
-  All. N.° 13 - Atto di compravendita.pdf
-  All. N.° 14 - Planimetria allegata all'atto di compravendita.pdf
-  All. N.° 15 - Descrizione del bene.pdf

