

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

promossa da: **COND. VIA BRONZINO N. 3 - 20133 MILANO**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **1667/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-11-2019 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONETTA SCIRPO**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Angela Maio  
**Codice fiscale:** MAINGL67R47L219J  
**Partita IVA:** 03432340960  
**Studio in:** Via San Michele del Carso n.1 – Lacchiarella (MI)  
**Telefono:** 3317336392  
**Fax:** 0239304167  
**Email:** studioar2.maio@gmail.com  
**Pec:** maio.9554@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Bronzino n.3 - Milano (MI) - 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazioni di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 317, particella 522, subalterno 31

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Bronzino n.3 - Milano (MI) - 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

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

**Bene:** Via Bronzino n.3 - Milano (MI) - 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Bronzino n.3 - Milano (MI) - 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** 

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Bronzino n.3 - Milano (MI) - 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Bronzino n.3 - Milano (MI) - 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Bronzino n.3 - Milano (MI) - 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Bronzino n.3 - Milano (MI) - 20133

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 375.832,30

**Prezzo da occupato:** € 300.665,90

**Beni in MILANO (MI)**  
**Via Bronzino n.3**

Lotto: 001

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazioni di tipo civile [A2] sito in Milano (MI) cap 20133 Via Via Bronzino n.3**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Residenza: Milano, Via Bronzino n.3 Stato Civile: Celibe;

data matrimonio: - Regime patrimoniale: -

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

1. [redacted]  
[redacted] proprietà per 1/1 in regime: -; foglio 317, particella 522, subalterno 31, indirizzo Via Bronzino n.3, piano 6-S2, scala Destra, Comune di MILANO (MI), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 119 mq (sup. cat. escluso aree scoperte 115 mq), rendita € 1.141,37

**Derivante da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 19,00/1000,00

**Nota:** I millesimi sopra indicati sono quelli comunicati dall'attuale Amministratore Dott.ssa Maria Adriana Madami (Studio in *Via Amedeo d'Aosta, n.3 20129 Milano Telefono/Fax:*

*+39.02.2049557- e-mail : [maria.madami@me.com](mailto:maria.madami@me.com)) - ALL.6*

Altra fonte: atto di provenienza a pag.3 (ALL.8 )

**Confini:**

**da NORD in senso orario:**

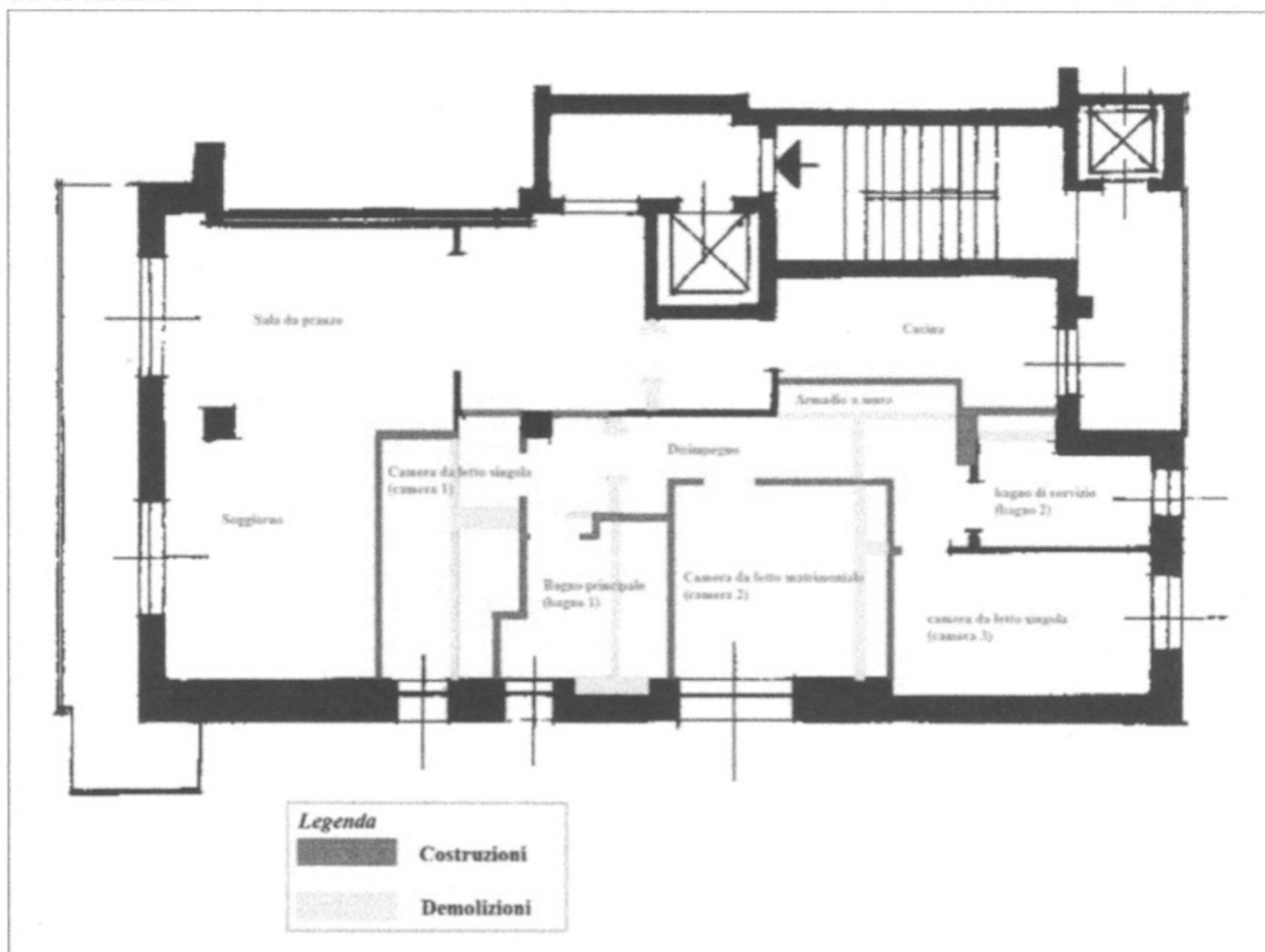
-dell'**APPARTAMENTO:** a NORD affaccio su terrazza proprietà di terzi (altre u.i.u.), a EST giardino condominiale, a SUD proprietà di terzi (altra u.i.u.) e vano scala condominiale, a OVEST affaccio su terrazza proprietà di terzi (altre u.i.u.) e cortile comune.

-della **CANTINA:** a NORD proprietà di terzi (altra u.i.u.), a EST disimpegno condominiale, a SUD proprietà di terzi (altra u.i.u.), a OVEST intercapedine (parti comuni).

**Conformità catastale:** NON CONFORME

**Planimetria catastale:** redazione 18 maggio 1962 a cura del Perito Edile [REDAZIONE], e presentazione in data 24/05/1962

**Sopralluogo:** avvenuto in data 17/06/19 unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Paolo Borlone, ad un suo collaboratore di studio, e all'amministratore, dott.ssa Maria Adriana Madami, presente anche [REDAZIONE] tale occasione sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi è difforme dalla distribuzione interna rappresentata nella scheda catastale.



In particolare: come si evince graficamente in modo molto chiaro, con la distinzione in giallo delle pareti demolite e in rosso delle pareti costruite, (estratto grafico reperito nell'elaborato peritale della stima identificata da RGe 3723/2013 a cura del perito CTU [REDAZIONE] a pag. 7/13), è stata ristretta un po' la cucina e di conseguenza è stato allargato il bagno 2. E' stato creato un lungo e unico corridoio di distribuzione nella zona notte, dal quale si accede a servizi igienici e camere, mentre prima c'erano due disimpegni, uno dei quali collegato con la cucina, dalla quale si raggiungeva un bagno e una camera. Il bagno 1 è stato ristretto per ottenere una terza cameretta più piccola.

Regolarizzabili mediante: Docfa di Variazione

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione interna difforme dallo stato di fatto.

DOCFA DI VARIAZIONE: € 650,00

Oneri Totali: € 650,00

Note: 600 € è il costo per la pratica, 50 € è il diritto catastale da versare all'Agenzia del Territorio al protocollo della nuova scheda di variazione.

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

Il quartiere di Milano in cui si trova l'unità immobiliare periziata, è situato in una zona nord-orientale della città, appartenente al Municipio 3 (Nucleo di Identità Locale 21-Buenos Aires). Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, limitrofa a zone miste residenziale-terziario-commerciale, ben servita, appena fuori dalla circonvallazione esterna di Milano, a ridosso di viale

Abruzzi, vicino a Città Studi.

**Caratteristiche zona:** semi-centrale

**Area urbanistica:** mista a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti per i residenti.

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** Politecnico di Milano Leonardo Da Vinci ad una distanza di circa 500 mt. Qui sono presenti anche alcune facoltà e alcune strutture della Statale, come Medicina, Veterinaria, Farmacia, Odontoiatria, Agraria, Scienze matematiche, fisiche e naturali. È presente anche la Fondazione IRCCS con "Istituto Nazionale dei Tumori" (INT) e Istituto Nazionale Neurologico Carlo Besta.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato Carrefour Express a 250 mt (Ottimo), Ufficio Postale Poste Italiane a 150 mt (Ottimo), Istituto Comprensivo "Quintino Di Vona - Tito Speri" che comprende la scuola secondaria di primo grado "Quintino Di Vona" e la scuola primaria "Tito Speri" ad 1,5 km (Ottimo); due biblioteche rionali: la biblioteca "Venezia", che si trova in via Frisi al 2/4; e la "Valvassori Peroni" (Ottimo), Giardini Pubblici di Porta Venezia a circa 2 km (Ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/commerciali/terziarie

**Importanti centri limitrofi:** MILANO centro (2,5 km); Sesto San Giovanni (6 km)

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Lambro 930.000 m<sup>2</sup>; Parco Maserati 110.000 m<sup>2</sup>

**Attrazioni storiche:** Giardini di Porta Venezia con Museo di Scienze Naturali e Planetario.

**Principali collegamenti pubblici:** La zona è servita da mezzi pubblici di superficie; nelle vicinanze la fermata della linea di autobus n.62 e della linea tramviaria 23, 19 e 33.

Nelle vicinanze ci sono le seguenti Stazioni della Metropolitana di Milano:

**M1** Lima, Loreto e Porta Venezia.

**M2** Caiazzo, Cascina Gobba, Cimiano, Crescenzago, Lambrate FS, Loreto, Piola e Udine.

Stazioni ferroviarie:

e le seguenti stazioni delle Ferrovie dello Stato: Dateo, Lambrate e Porta Venezia.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

### 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 giudiziale** iscritta a Milano 1 in data 11/05/2018 ai n.ri di Registro Generale 37484 e Registro Particolare 5870 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera proprietà;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Monza in data 24/10/2017, Rep. N.5634/17 per complessivi Euro 14.977,50 a garanzia del capitale di Euro 14.032,00 (interessi Euro 800,00 e Spese Euro 145,50)

Note: Costi di cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale sono stati così calcolati, come da indicazioni della Conservatoria di Milano: 0.50% della somma totale iscritta = 0.50% \* € 14.977,50 = €74,89, oltre a € 59 bollo e € 35 taxa ipotecaria – TOTALE : €168.88

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 in data 19/12/2018 ai n.ri di Registro Generale 97269 e Registro Particolare 16851 a favore di [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] per l'intera proprietà;

Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA emesso dal Tribunale di Monza in data 31/10/2018, Rep. N.11042, richiedente [REDACTED] Andegari n.4/A, per complessivi Euro 126.302,52 a garanzia del capitale di Euro 116.635,50 (interessi Euro 5.962,78 e Spese Euro 3.704,24)

Note: SEZIONE D – Ulteriori informazioni: Nella causa civile di I grado iscritta al N. R.G.15955/2018 promossa da [REDACTED], con il patrocinio dell'avvocato [REDACTED] elettivamente domiciliato in via Andegari 4/A, 20121 Milano presso il difensore [REDACTED], il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così ha disposto: (I) ha accertato e dichiarato la legittimità del recesso dal contratto preliminare di compravendita dell'immobile sito in Milano Via Bronzino n.3, sottoscritto in data 14.3.2017 dal [REDACTED] quale promissario acquirente e [REDACTED] quale promittente venditore, esercitato da [REDACTED] con lettera del 31.10.2017; (II) ha condannato [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di euro 116.635,50, pari al doppio della caparra, ex art.1385 cod.civ., oltre interessi dal 31.10.2017 al saldo; (III) ha rigettato le altre domande attoree; (IV) ha condannato [REDACTED] alla rifusione in favore di [REDACTED] delle spese processuali liquidate i euro 2000,00 per compenso, oltre il 15%

spese forfettarie iva e CPA.

Note: Costi di cancellazione iscrizione ipoteca giudiziale sono stati così calcolati, come da indicazioni della Conservatoria di Milano: 0.50% della somma totale iscritta = 0.50% \* € 126.302,52 = € 631,51, oltre a € 59 bollo e € 35 taxa ipotecaria – TOTALE : € 725.51

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di CONDOMINIO VIA BRONZINO N.3, con sede in Milano, Via Bronzino n.3, Codice Fiscale 95553180159, contro [REDACTED]

[REDACTED] nato [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]  
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI numero di repertorio 12/2009; Atto giudiziario Tribunale di Milano – richiedente Notaio Bellini Giovanni, Sesto San Giovanni, in data 18/11/2009, iscritto/trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 1 in data 21/12/2009 ai nn. 73126/47136

**Note:** Annotazione n.5399 del 17/06/2011 (**CANCELLAZIONE**)

- **Pignoramento immobiliare** a favore di CONDOMINIO VIA BRONZINO N.3, con sede in Milano, Via Bronzino n.3, Codice Fiscale 95553180159, contro [REDACTED]

[REDACTED] nato [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]  
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI numero di repertorio 23578; Atto giudiziario Tribunale di Milano – richiedente Studio legale [REDACTED] 20122 Milano, Via Cerva n.23, in data 26/10/2013, iscritto/trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 1 in data 15/11/2013 ai nn. 56327/41648

**Note:** Annotazione n.6132 del 14/06/2017 (**CANCELLAZIONE**)

- **Pignoramento immobiliare** a favore di CONDOMINIO VIA BRONZINO N.3, con sede in Milano, Via Bronzino n.3, Codice Fiscale 95553180159, contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a Milano [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]  
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI numero di repertorio 28458; Atto giudiziario Tribunale di Milano – richiedente Studio Legale [REDACTED] Via Podgora n.12/A in data 30/07/2018, iscritto/trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 1 in data 08/10/2018 ai nn: 76323/52593, a garanzia del credito di Euro 3.699,13 oltre interessi e spese successive.

**Note:** Costi di cancellazione della trascrizione di pignoramento, come da indicazioni della Conservatoria di Milano: € 200 imposta ipotecaria, € 59 bollo, € 35 taxa ipotecaria; Totale: € 294.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE del 29/08/2008** – Registro Particolare 35378 Registro Generale 55434 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1199/2008 del 04/06/2008, ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- **TRASCRIZIONE del 07/10/2008** – Registro Particolare 51365 Registro Generale 73538 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] in Nerviano (MI), Repertorio



138300/21036 del 25/09/2008  
ATTO TRA VIVI – PERMUTA

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA** iscritta a Milano 1 in data 10/03/2016 ai n.ri di Registro Particolare 9646 Registro Generale 14255 a favore di

[REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED], contro [REDACTED]

Derivante da: **Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità** Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] in Nerviano (MI), n. di Repertorio 138300/21036 del 25/09/2008 – Data di morte 17/02/1986

- **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA** iscritta a Milano 1 in data 07/10/2008 ai n.ri di Registro Particolare 51366 Registro Generale 73539 a favore di

[REDACTED] nato a Mi [REDACTED]  
[REDACTED], nato [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: **Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità** Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] in Nerviano (MI), n. di Repertorio 138300/21036 del 25/09/2008 – Data di morte 03/04/2007

- **ATTO TRA VIVI** iscritta a Milano 1 in data 17/03/2017 ai n.ri di Registro Particolare 12452 Registro Generale 18610 a favore di

[REDACTED], contro [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

per l'intera proprietà;  
Derivante da: **Preliminare di compravendita** Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] in Milano, Repertorio 627/485 del 14/03/2017

**Note:** "Termine di adempimento le parti si obbligano a stipulare il contratto definitivo entro e non oltre il 20 aprile 2017, ... omissis..."

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:** circa 3700,00 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna spesa straordinaria ancora deliberata: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute:** totale € 8.255,71 = Anno 2019 € 4.466,68 (rif. riparto preventivo-gestione ordinaria 2018/19) – Anno 2018 € 3.789,03 (rif. riparto consuntivo-gestione ordinaria 2017/18) - (come da comunicazioni dell'Amministratore Amministratore Dott.ssa Maria



Adriana Madami, Via Amedeo D'Aosta 3 20129 Milano email:maria.madami@me.com, del 29/05/19 – ALL.6)

**Spese straordinarie scadute** € 0,0

**Millesimi di proprietà:** 19,00/1000,00 (corpo A)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO (corpo A)

L'androne condominiale è posto ad una quota ribassata di circa 1,20 mt rispetto al piano cortile. Nell'androne sono inoltre presenti delle zone in pedana di diversa altezza. Per accedere al piano ascensore si devono comunque superare dei dislivelli.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il complesso condominiale servito da più vani scala, è dotato di montacarichi oltre che dell'ascensore principale.

Il Condominio è dotato di servizio di portineria e di apposita guardiola.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente nel CATASTO ENERGETICO (CEER) con Protocollo n. 15146-016126-09 con validità fin al 22/10/2019 (**PROSSIMA SCADENZA**) – ALL.10

**Indice di prestazione energetica:** 165,5kWh/m<sup>2</sup> anno (classe energetica F)

**Note Indice di prestazione energetica:** Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto: consigliato dal certificatore la coibentazione delle strutture piane (priorità media) e miglioramento delle prestazioni dei componenti trasparenti (priorità alta).

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] Codice Fiscale [redacted]

[redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

[redacted] proprietà per ½ ciascuno per titoli anteriori al ventennio al 28/11/2001.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/6; [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/6, e [redacted] nata ad [redacted] Codice Fiscale [redacted]

[redacted] Proprietà per 4/6: dal 17/02/1986 al 03/04/2007.

In forza di atto per causa di morte – Denuncia di successione del 17/02/1986; Voltura in atti dal 30/11/1994, registrato e trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 1, in data 31/07/1986

Nota: Successione di [redacted] n.136338.1/1986)

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

[redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

[redacted] proprietà per ½ dal 03/04/2007 al 25/09/2008.

In forza di atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione in data 04/06/2008 rep.n.1199/2008, registrato e trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 1, in data 29/08/2008, ai nn. Registro Gen. 55434 e Registro Particolare 35378

Nota: Successione di [redacted] n.51960.1/2008)

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

[redacted] proprietà per 1/1 dal 25/09/2008 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di permuta in data 25.09.2008 rep.138300/21036, notaio in Nerviano Dott. [redacted]

[redacted] trascritto a Milano 1 il 7 ottobre 2008 ai nn.73538/51365

Nota: [redacted] diventa pieno proprietario della porzione immobiliare oggetto di perizia.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**1) Numero pratica:** Licenza edilizia del 03/10/1958 (Atti n.182889/37862/1958)

Intestazione: Soc. p.a. Palladio rappresentata dall'ing. [redacted] Piazza S. Erasmo, 1

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: Esecuzione delle opere di cui all'istanza sotto i numeri 31459/37...

Oggetto: Costruzione di fabbricato di nove piani fuori terra ad uso di abitazione, uffici e magazzino nel piano seminterrato con annesse autorimesse.

Abitabilità: pratica in attesa di definizione

Abitabilità rilasciata in data - con decorrenza dal -

Note: Stralci pratiche: **ALL.9**

**2) Numero pratica:** Licenza edilizia del 0/10/1959 (Atti n.161216/30058/1959)

Intestazione: Soc. p.a. Palladio rappresentata dall'ing. [redacted] Piazza S. Erasmo, 1

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: Esecuzione delle opere di cui all'istanza sotto i numeri sopracitati

Oggetto: Costruzione di fabbricato di nove piani fuori terra ad uso di abitazione, uffici e magazzino nel piano seminterrato con annesse autorimesse.

Abitabilità: pratica in attesa di definizione

Abitabilità rilasciata in data - con decorrenza dal -

Nota: "la presente licenza annulla e sostituisce quella rilasciata il 3 ottobre 1958 con atti n.182889/37862/1958 ...". Stralci pratiche: **ALL.9**

Nota: Relazione di terza visita per licenza di occupazione; protocollo generale 4705/1961, ripartizione edilizia privata n.4531/1961

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazioni di tipo civile [A2]****Conformità edilizia: NON CONFORME**

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo non corrisponde alla planimetria depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano. (**ALL.9**)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: OPERE INTERNE

Regularizzabili mediante: CILA zonale in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: le difformità planimetriche riguardano la distribuzione interna, ovvero lo spostamento di tramezzi in modo da ottenere una terza camera da letto.

Modifiche di seguito descritte per punti:

- La camera da letto singola (indicata come camera 1) è stata realizzata ampliando la zona notte a discapito del locale soggiorno.
- Il bagno principale (indicato come bagno 1) risulta anch'esso difforme dallo stato assentito in Comune. Le tramezzature del bagno risultano traslate riducendo la camera da letto matrimoniale (indicata come camera 2). E' stata inoltre realizzata una nicchia all'interno del muro perimetrale con eliminazione della doppia parete (intercapedine) per la posa del lavabo.
- I muri della camera da letto matrimoniale (camera 2) risultano traslati con riduzione della camera da letto singola (camera 3) e del disimpegno.
- Il bagno di servizio (bagno 2) risulta ampliato a sfavore della cucina. L'apertura che permetteva in origine l'accesso dalla cucina alla zona notte è stata chiusa e le tramezzature arretrate a sfavore del locale cucina, ricavando così, all'interno del disimpegno notte una nicchia per l'installazione di un armadio a muro (profondo circa 30 cm).
- Risulta inoltre demolita la tramezzatura che definiva uno spazio di disimpegno tra il soggiorno e la cucina.



## Dati precedenti relativi ai corpi: A

PRATICA COMUNALE - CILA in sanatoria: € 1.500,00

SANZIONE COMUNALE: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.500,00

## 7.2 Conformità urbanistica:

## Abitazioni di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio VIGENTE
In forza della delibera:	Approvazione PGT Delibera CC n° 16 del 22.5.2012 Pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi n° 47 del 21.11.2012 Delibera di Consiglio comunale n. 24 del 11 settembre 2017 Il Consiglio comunale in data 05/03/2019 ha adottato il Piano di Governo del Territorio comprendente il nuovo Documento di Piano, la variante del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose e la variante del Piano delle Regole. Sono operative le <u>MISURE DI SALVAGUARDIA</u> . (MILANO 2030 - Revisione del PGT)
Zona omogenea (PRG)/Ambiti (PGT)	TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE <b>CAPO II</b> – AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE (ADR) art. 15
Norme tecniche di attuazione (PRG) / <u>Piano delle Regole-Disposizioni attuative</u> (PGT)	Piano delle Regole:: Art. 15.3 Tessuti urbani a impianto aperto
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non specificato
Rapporto di copertura (rc):	I) rc ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; II) rc ≤ 60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
Superficie permeabile	non specificato



Rp (rapporto di permeabilità)	
Altezza massima ammessa:	Gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico
Volume massimo ammesso:	<i>non specificato</i>
Residua potenzialità edificatoria:	<i>non specificato</i>
Se sì, quanto:	<i>non specificato</i>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Regolarizzabili mediante: Nessuna

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

**Descrizione:****Abitazioni di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Appartamento con tripla esposizione, situato al piano sesto composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, n.3 camere da letto, n.2 bagni, due balconi e la cantina al piano seminterrato. Lo sbarco dell'ascensore è direttamente nel disimpegno privato, a cui si accede anche attraverso una porta che collega il vano scala condominiale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Plena proprietà

[redacted] d. Fiscale [redacted] Residenza: Milano, Via Bronzino n.3 - Stato Civile: celibe. data matrimonio: - Regime patrimoniale: -

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **141,78**

E' posto al piano: PIANO SESTO

L'edificio è stato costruito nel: 1958-59

L'edificio è stato ristrutturato nel: data non nota

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non c'è un numero che identifica l'interno.

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 piani e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: OTTIMO

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali delle parti interne ed esterne dell'immobile di Branzino n.3 sono da considerarsi ottime.



**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Solai	tipologia: <b>solaio in latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	tipologia: <b>pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>metallo e vetro</b> protezione: <b>no</b> materiale protezione: - condizioni: <b>ottimo</b> Note: Si riferisce al serramento esterno di accesso al condominio, da cortile
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno douglas, vetro singolo</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Si riferisce ai serramenti esterni della camera, del soggiorno/cucina. Solo i bagni hanno un serramento ad anta singola a battente. Cassonetto non coibentato.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato con ginitura legno pallissandro</b> condizioni: <b>discrete</b> - Note: Si riferisce alle porte interne della camera e del bagno.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Portoncino di ingresso all'appartamento dal vano scala
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Portoncino di ingresso all'appartamento direttamente dall'ascensore con serratura
Pavimentazione Interna	materiale: <b>piastrelle di marmo</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Nel soggiorno e nel disimpegno d'ingresso, formato 60x40 cm.  materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Nei bagni, piastrelle di colore chiaro con disegni geometrici colore marrone uniforme formato 25x25 cm e nella cucina piastrelle di colore chiaro formato 10x10 cm  materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Nelle camere e nel disimpegno notte



Pavimentazione Interna	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>  - Note: Nella cantina, piastrelle di colore chiaro formato 13x25 cm</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>  - Note: Piastrelle di colore panna con disegni geometrici colore marrone formato 20x20 cm fino a tutta altezza del locale.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>  - <u>Note</u>: Piastrelle di colore panna con disegni geometrici colore marrone formato 20x20 cm fino a tutta altezza del locale</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>camere/soggiorno/disimpegno</b> materiale: <b>tappezzeria</b> condizioni: <b>discrete</b>  - <u>Note</u>: colore marroncino con trama a righe sottili</p>
Plafoni	<p>materiale: <b>tinteggiati con idropittura</b> condizioni: <b>buone/scarse*</b>  - <u>Note</u>: In condizioni peggiori* nella cameretta 1 a causa di una infiltrazione datata, ormai asciutta, ma con evidente distacco di pittura e porzioni di intonaco, mai ripristinato.</p>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	<p>tipologia: <b>video/audio</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non conosciuta</b></p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità <b>non conosciuta</b>  - <u>Note</u>: nella maggior parte dei locali punti luce a soffitto senza lampadina</p>
Termico	<p>tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>Gas naturale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa (S,LM,L1) e alluminio (B1,B2,L2)</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non conosciuta</b>  - <u>Note</u>: Non funzionante</p>
ACS	<p>tipologia: <b>autonomo</b> tecnologia: <b>Scaldabagno elettrico</b> marca e modello: <b>smontata</b> alimentazione: - rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: condizioni: <b>NON FUNZIONANTE</b> conformità: <b>non conosciuta</b>  - Note: -</p>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie considerata ai fini della stima è quella commerciale, al lordo delle murature esterne ed interne. Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma "UNI 10750 – Servizi Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio – 4.4. Criteri per la valutazione patrimoniale" e alle indicazioni del D.P.R. N.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Le misure sono state direttamente rilevate in occasione del sopralluogo del **17/06/2019**, utilizzando come brogliaccio di base la copia della scheda catastale e l'estratto della pratica comunale (rif. Perizia RGE 3723/2013). Sono state rilevate le misure di ogni locale con l'utilizzo di un misu-



ratore laser dotato di bolla. Di seguito il quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile oggetto di stima, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (Sb), considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso. Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti. Superficie lorda commerciale, comprendente le murature perimetrali, in ragione del 50%, se comuni con altri o 100% se esclusive, le tramezzature, gli sguinci, le porzioni accessorie, in ragione del 30% per gli accessori indiretti cantine, solai, in misura variabile dal 30% al 50% in caso di balconi o logge scoperte o coperte:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - sup. principale	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
Balcone 1-- sup. secondaria	sup lorda di pavimento	11,00	0,30	3,30
Balcone 1-- sup. secondaria	sup lorda di pavimento	5,00	0,30	1,50
Cantina - sup. secondaria	sup lorda di pavimento	9,78	0,50	4,89
Parti comuni	Percentuale superficie lorda di pavimento dell'alloggio	(116,00)	0,05	5,80
		<b>141,78</b>		<b>131,49</b>

#### 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: Semestre 2 - Anno 2018

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Codice di zona: D12

Microzona catastale n.: 34

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2450





Valore di mercato max (€/mq): 3100

**Borsino Immobiliare**

**Abitazioni civili (in buono stato)**

2° Fascia (€/mq): 2.933

Fascia media (€/mq): 3.169

1° Fascia (€/mq): 3.406

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: non conosciuta

Impianto a norma: non verificabile

Non disponibile la dichiarazione di conformità ai sensi L.46/90 e successive.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Riscaldamento centralizzato.

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale/utile: 600 kW

SISTEMI DI REGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE: REGOLAZIONE PRIMARIA (Situazione alla prima installazione o alla ristrutturazione DELL' IMPIANTO termico) Sistema di regolazione con impostazione della curva climatica integrata nel generatore

SISTEMI DI DISTRIBUZIONE: TIPO DI DISTRIBUZIONE Verticale a colonne montanti  
COIBENTAZIONE RETE DI DISTRIBUZIONE Presente  
VASI DI ESPANSIONE VX Pos: - Capacità: 360.00 (l) Aperto

Epoca di realizzazione/adeguamento: Sostituzione del generatore 21/04/2016

Affida la responsabilità dell' impianto termico alla ditta: RAGIONE SOCIALE: CARBOTERMO S.P.A. CARBOTERMO S.P.A. CCIAA: RIFERIMENTO Contratto allegato al libretto di impianto, valido dal: 01/10/2015

Impianto a norma. Dichiarazione di conformità non disponibile (in possesso del Terzo Responsabile).

Nota: Riferimento libretto di impianto (ALL.13)

**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.

Data di rilascio: 0000-00-00

Scadenza: 0000-00-00

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi, regolarmente verificati.  
(report verifiche archiviate dall'Amministratore di Condominio)

Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:  $V_{mb} = p_0 \cdot S_b$

dove:

$V_{mb}$  è il valore di mercato del bene oggetto di stima

$p_0$  è il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato

$S_b$  è la superficie convenzionale del bene oggetto di stima

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;

Uffici del registro di MILANO: Ufficio territoriale di competenza: Milano 1

Ufficio tecnico di MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<http://www.immobiliare.it>



<http://www.idealista.it>  
<http://www.trovacasa.net>  
<https://case.trovit.it>  
<https://www.nestoria.it>

Parametri medi di zona per destinazione principale di abitazione (€/mq.):  
4094 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazioni di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	116,00	€ 3.100,00	€ 359.600,00
Balcone 1	3,30	€ 3.100,00	€ 10.230,00
Balcone 2	1,50	€ 3.100,00	€ 4.650,00
Cantina	4,89	€ 3.100,00	€ 15.159,00
Parti comuni	5,80	€ 3.100,00	€ 17.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 407.619,00
Valore corpo			€ 407.619,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 407.619,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 407.619,00

#### 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 civile [A2]	131,49	€ 407.619,00	€ 407.619,00
<b>Totale Lotto 1</b>				<b>€ 407.619,00</b>

### 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% )	€ 20.380,95
Rimborso 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 8.255,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.150,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 375.832,30
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 300.665,90
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 375.832,30

Allegati

- ALL.1- Certificati di Residenza contestuale stato di famiglia
- ALL.2- Visura per immobile, Estratto di mappa, Schede catastali
- ALL.3- Rilievo fotografico del 17/06/2019
- ALL.4- Localizzazione e inquadramento urbanistico
- ALL.5- Contratti di affitto: Interrogazione Ufficio Registro
- ALL.6- Dati condominiali e Prospetti Preventivo-Consuntivo Esercizi Ordinari 2017/18 e 2018/19
- ALL.7- Regolamento condominiale
- ALL.8- Atto di provenienza
- ALL.9- Pratiche edilizie
- ALL.10- Attestazione di prestazione energetica (APE)
- ALL.11- Ispezione ipotecaria: elenco formalità e note trascrizioni successive al gennaio 2017
- ALL.12- Ispezione ipotecaria: note trascrizioni anteriori al gennaio 2017 (RG3723/2013)
- ALL.13- Libretto d'Impianto

Data generazione:  
14-10-2019

L'Esperto alla stima  
Arch. Angela Maio

