

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

promossa da: **BARCLAYS BANK PLC**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **2002/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16.01.2018 ore 10.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - appartamento e**  
**vano cantina**

**Esperto alla stima:** Arch. Francesco Marmo  
**Codice fiscale:** MRMFNC66E20F205G  
**Studio in:** Via Maroncelli 15 - Milano  
**Email:** f.marmo@fastwebnet.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Cesare Brivio n. 13 - Milano - 20158

**Corpo:** A appartamento e vano cantina

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 134, particella 83, subalterno 9

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Cesare Brivio n. 13 - Milano - 20158

**Corpo:** A appartamento e vano cantina

**Possesso:** occupato dal debitore esecutato – non risultano contratti di locazione registrati

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

**Bene:** via Cesare Brivio n. 13 - Milano - 20158

**Corpo:** A appartamento e vano cantina

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Cesare Brivio n. 13 - Milano - 20158

**Corpo:** A appartamento e vano cantina

**Creditori Iscritti:** Barclays Bank PLC (creditore precedente)

### 5. Comproprietari

**Bene:** via Cesare Brivio n. 13 - Milano - 20158

**Corpo:** A appartamento e vano cantina

**Comproprietari:** nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** via Cesare Brivio n. 13 - Milano - 20158

**Corpo:** A appartamento e vano cantina

**Misure Penali:** no

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Cesare Brivio n. 13 - Milano - 20158

**Corpo:** A appartamento e vano cantina

**Continuità delle trascrizioni:** si

### 8. Prezzo

**Bene:** via Cesare Brivio n. 13 - Milano – 20158

**Prezzo arrotondato da libero detratte tutte le spese indicate a pag. 10:** €89.500,00

**Beni in Milano**

via Cesare Brivio n. 13

**Lotto: 001 - appartamento e vano cantina**

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

**Identificativo corpo: A appartamento e vano cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Cesare Brivio n. 13**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis nato in Senegal il 14.02.1970 – piena proprietà**

c.f. omissis – Residenza: via Cesare Brivio n. 13 Milano – Stato civile: celibe

Lo stato civile del debitore esecutato qui riportato è quello indicato sull'atto di compravendita.

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**1/1 di omissis nato in Senegal il 14.02.1970 – piena proprietà**

indirizzo: Milano via Cesare Brivio n. 13 Milano, piano 1 - S1

foglio 134, particella 83, subalterno 9, zona cens. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani  
superficie 74 mq - totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 490,63

scheda catastale presente

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 11.06.2010. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28.06.2010 Rep. n. 9159 - Rogante Scordo Letterio- sede Cuggiono – registrazione compravendita (n. 24524.1/2010).

Millesimi di proprietà: 56,000 millesimi

**Confini**

Coerenze appartamento

Nord: cortile comune; Est: cortile comune, via Brivio; Sud: parti comuni, altra U.I.U.; Ovest: altra U.I.U. e parti comuni.

Coerenze vano cantina

Nord: altra U.I.U.; Est: parti comuni, via Brivio; Sud: altra U.I.U.; Ovest: terrapieno cortile comune.

**Note sulla conformità catastale:** lo stato dei luoghi riscontrato è difforme alla scheda catastale.

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata a Milano, in via Cesare Brivio n. 13, al primo piano di un edificio ad uso residenziale edificato intorno alla prima metà degli anni Sessanta del Novecento. E' situato nel settore nord della città, a circa duecento metri da via Imbonati, in una zona urbana periferica con buona presenza di attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole (via Brivio) con parcheggi scarsi.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato Esselunga Bricocenter, scuola materna Rodari.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Principali collegamenti pubblici:** Metropolitana M3 fermata Degano a circa 300 metri, Autobus linea n. 82 a circa 150 metri, Autobus linea n. 70 a circa 300 metri.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore esecutato in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: a seguito di accertamento effettuato all'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati a nome degli esecutati.

## 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:* nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuno

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Barclays Bank PLC con sede in Milano contro omissis, derivante da: concessione mutuo fondiario; importo ipoteca: € 301.320,00; importo capitale: € 200.880,00; a rogito di Notaio Letterio Scordo di Cuggiono in data 11.06.2010 rep. n. 9160; iscritta a Milano 1 in data 28.06.2010 ai nn. 38656/8590.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di di Barclays Bank PLC con sede in Milano, contro omissis – da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Milano in data 12.02.2015 - trascritto a Milano 1 in data 27.02.2015 ai nn. 9665/6930.

- **Pignoramento** a favore di di Barclays Bank PLC con sede in Milano, contro omissis – da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Milano in data 08.08.2016 - trascritto a Milano 1 in data 21.10.2016 ai nn. 68906/46687.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuno

**4.3 Misure Penali:** nessuna

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lo stabile è amministrato dallo Studio Greppi, via Legnone n. 4, tel. 02 69005625

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.300,00

- Spese condominiali scadute ed insolute:

il saldo a debito ammonta a € 18.821,39 + € 417,09 (ultima rata scaduta il 12.07.2017)

- Spese condominiali scadute ed insolute relative alle ultime due gestioni:

€ 6.535,32 + € 417,09 = totale € 6.952,41

- Cause in corso: si

- Millesimi di proprietà: 56,00

- L'amministrazione ha comunicato che lo stabile dispone di dichiarazione di conformità (non ha specificato quale/i)

- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

- Attestazione Prestazione Energetica: presente – classe energetica G – 231,28 kWh/mqa

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:** omissis dal 16/12/1980 ad oggi in forza di scrittura privata Notaio

Pasquale Matarrese di Besana Brianza in data 16.12.1980, rep. n. 14832, trascritto in data 08.01.1981 ai nn. 640/528.

**Proprietari:** omissis dipendenza della successione di omissis (deceduta il 12.03.1996). dichiarazione di successione in data 22.03.1999 Uff. Registro Milano numero 8095 volume 96, trascritta in data 29.08.2008 ai nn. 54597/34545; accettazioni tacite trascritte in data 28.04.2015 ai nn. 22105/15945 – ed in parte per acquisto con scrittura privata autenticata del 30.09.2005 Notaio Rosanna Di Mauro di Milano, rep. 11865, trascritto in data 04.10.2005 ai nn. 74682/42835.

**Attuale proprietario:** omissis dal 11/06/2010 ad oggi in forza di scrittura privata Notaio Letterio Scordo di Cuggiono in data 11.06.2010, rep. n. 9159. Parte venditrice Merlini Everardo Danilo – C.F. omissis, trascritto a Milano 1 in data 28.06.2010 ai nn. 38655/24524.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Note sulla conformità edilizia: la costruzione dell'edificio è anteriore al 1° settembre 1967. Lo stato dei luoghi riscontrato non è conforme alla scheda catastale. Si rileva che l'eliminazione della parete a definizione e separazione del locale soggiorno/cucina con il corridoio di distribuzione, ha comportato la perdita del disimpegno tra il locale soggiorno/cucina e bagno che, nel rispetto della normativa vigente, si ritiene necessario ripristinare.

Le pratiche edilizie necessarie per regolarizzare l'unità immobiliare hanno i seguenti costi indicativi: pratica edilizia in sanatoria con opere: circa € 800,00; sanzione comunale: circa € 1.000,00; nuova scheda catastale e diritti di segreteria: circa € 450,00.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	22-05-2012
Zona omogenea:	Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 17.2) - TRF tessuto di recente formazione (Art. 2.1aii) - sensibilità paesaggistica: bassa
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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A appartamento e vano cantina**

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra (piano terra adibito a negozi e tre piani in elevazione) inserito nell'isolato urbano. Il fronte principale, parzialmente arretrato rispetto al filo stradale, è rivolto su via Brivio, quello posteriore è rivolto sul cortile condominiale. E' edificato con una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio. La finitura delle facciate esterne è a intonaco civile con fasce marcapiano in mosaico e zoccolo in tessere lapidee. La copertura è a due falde con rivestimento esterno che parrebbe, dalle foto aeree, in lamiera zincata. La scala condominiale, illuminata da finestrate, è rivestita in lastre di marmo con pianerottoli pavimentati a Palladiana. Lo stabile, le cui facciate sono in scadente stato di conservazione, è sprovvisto di ascensore, di servizio di portineria e non

dispone, ad esclusione dei box di proprietà, di spazi adibiti a parcheggio. L'appartamento ha una superficie lorda complessiva, compresi i balconi, di circa 76,36 mq, un'altezza interna di circa 2,93 m e presenta una tripla esposizione: a Est su via Brivio, a Ovest sul cortile comune, e a Nord, attraverso la finestra del bagno, sul cortile comune. E' composto da un lungo corridoio di ingresso, da un soggiorno con spazio di cottura e balcone, un piccolo spazio utilizzato come lavanderia comunicante con il soggiorno, da due camere, una delle quali con balcone e da un bagno provvisto di doccia.

L'appartamento dispone di un vano cantina all'interno del quale non è stato possibile accedervi perché la porta non era apribile. E' stato possibile rilevare solo qualche misura attraverso una fessura tra la porta e il muro.

-Superficie complessiva lorda esclusa la cantina: circa 76,36 mq

-Piano: primo e vano cantina al piano interrato

- L'edificio è stato costruito intorno ai primi anni Sessanta del Novecento

- Altezza utile interna: circa 2,93 m

- L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

- Stato di manutenzione generale immobile: scadente

- Condizioni generali unità immobiliare: scadenti

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: c.a.

Copertura tipologia: a falde

Scale tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente- condizioni: discrete

Solai tipologia: probabilmente in laterocemento

Strutture verticali materiale: c.a.

Travi materiale: c.a.

Travi materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc

- Note: I serramenti sono a vetro singolo - condizioni: scarse

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato - condizioni: discrete

Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento con fasce marcapiano e inserti in mosaico - condizioni: scarse - Note: Si ipotizza una muratura a doppia fodera priva di isolante termico. Il prospetto su strada presenta uno zoccolo in tessere lapidee
Pavim. Interna	Palladiana, piastrelle, marmette di graniglia e parquet prefinito
Plafoni	materiale: stabilitura - condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: porta ingresso blindata - condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: tessere di mosaico ceramico: sufficienti. Note: si rileva una vistosa infiltrazione sulla parete del bagno
Rivestimento	ubicazione: spazio cottura materiale: piastrelle - condizioni: discrete
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: discrete. Le pareti presentano un intonaco di graniglia. Le pareti dello spazio di ingresso sono rivestite con una boiserie. - Note: indicazione rivestimento relativa ai gradini
Impianti:	
Ascensore	assente
Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
Termico	tipologia: centralizzato diffusori: termosifoni in ghisa. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua istantaneo a gas

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:** la superficie commerciale vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	71,54	1,00	71,54
balconi	sup lorda di pavimento	4,82	0,30	1,44
vano cantina	sup lorda di pavimento	5,10	0,25	1,27
		<b>81,46</b>		<b>74,25</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**

Zona: Milano Periodo: 2° sem. 2016 -Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale - valore di mercato min. 1.400,00 €/mq - max 1.700,00 €/mq

Riscaldamento- tipologia di impianto: centralizzato terminali di emissione in ghisa (scaldasalviette in bagno)

Condizionamento: assente

Ascensori: l'immobile non dispone di ascensore

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Al fine di individuare il più probabile valore dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si è adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona e di prezzo noto. I parametri che incrementano o decrementano il valore tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso e della funzionalità degli spazi. La superficie commerciale vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari. E' stata inoltre consultata la Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

**8.3 Valutazione corpi:****A appartamento e vano cantina. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	71,54	€ 1.400,00	€ 100.156,00
balconi	1,44	€ 1.400,00	€ 2.016,00
vano cantina	1,27	€ 1.400,00	€ 1.778,00
Valore corpo			€ 103.950,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A appartamento e vano cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	74,25	€ 103.950,00	€ 103.950,00

**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% € 5.197,00

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

Valore immobile comprensivo della decurtazione del 5% nello stato di fatto in cui si trova: € 98.753,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: circa € 2.250,00

- Totale spese condominiali insolute nel periodo relativo alle ultime due gestioni: € 6.952,41

Prezzo arrotondato di vendita del lotto nello stato di "libero" detratte le spese sopra indicate: € 89.500,00

Allegati:

Documentazione catastale

Documentazione fotografica

Certificazione energetica

Rilievo planimetrico

Atto di compravendita

Copia Privacy perizia

Istanza di liquidazione

Milano, 28- 09 -2017

L'Esperto alla stima  
Arch. Francesco Marmo