



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 969/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

CUSTODE:

Avv. Daniela Notaro

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/12/2018

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 969/2017

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MILANO Via George Sand 1, della superficie commerciale di **57,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED] [REDACTED])

Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano interrato insistente in stabile condominiale senza ascensore, composto da: camera, cucina con balcone, bagno e corridoio.

**Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che tramite accesso al CENED è stato verificato che per l'unità immobiliare in trattazione non è stato presentato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) al catasto competente.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,28 m. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 192 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 63 mq, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: Via George Sand 1, piano: 2-S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] nato in Bangladesh il 15/10/1977, CF [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: dell'appartamento: a nord unità al sub 28 di Via Astesani; ad est cortile e disimpegno comuni; a sud disimpegno e scale comuni; a ovest Via Astesani e sub 65. della cantina: a nord cantina al sub 81 di Via Astesani; ad est disimpegno comune; a sud cantina al sub 65; a ovest cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>57,22 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 108.712,30</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 103.276,69</b>
Data della valutazione:	<b>06/12/2018</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] [REDACTED]

**In occasione del sopralluogo esperito in data 13 luglio 2018, l'esecutato - [REDACTED] [REDACTED] - ha riferito di occupare l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata con la moglie, i tre figli minorenni e il fratello.**

**Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che l'Agenzia delle Entrate Direzione**

Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 2, su istanza dello scrivente in data 3 dicembre 2018 ha comunicato quanto segue: "a nome del signor [REDACTED] non risultano registrati contratti di locazione"

#### 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 CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/04/2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 113972/[REDACTED] Milano 1 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a Bologna e domicilio ipotecario eletto a [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.  
Importo ipoteca: 245.250,00.  
Importo capitale: 163.500,00.  
Durata ipoteca: 30 anni

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 12/05/2017 a Milano 1 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] SPA con sede [REDACTED] contro [REDACTED] nato in [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 1.016,72</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>11</b>
Ulteriori avvertenze:	

L'Amministratore Condominiale, con riguardo alle spese in dettaglio distinte per anni della situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio, ha comunicato quanto segue a partire dalla gestione ordinaria 2016:

"Consuntivo gestione ordinaria 2016 €1.162,09

Consuntivo gestione ordinaria 2017 €2.536,94

Consuntivo straordinaria citofoni €676,27

Preventivo gestione ordinaria 2018 €1.016,72 oltre eventuali addebiti personali"

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che lo stesso Amministratore Condominiale ha trasmesso allo scrivente l'atto di intervento del Condominio nella presente procedura esecutiva da cui si rileva che l'esecutato è debitore nei confronti del Condominio di €11.991,45.

Ancora l'Amministratore Condominiale ha trasmesso allo scrivente la Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte dell'impianto elettrico e di messa a terra condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/04/2007), con atto stipulato il 17/04/2007 a firma di Notaio Dott. [REDACTED] i nn. 113971/[REDACTED] repertorio, trascritto il 07/05/2007 a Milano 1 ai nn. 32769/[REDACTED] in forza di atto di compravendita

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/4 cad, in forza di atto di compravendita ( fino al 03/11/2005), con atto stipulato il 16/12/1981 a firma di Notaio Dott. [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 15/01/1982 a Milano 1 ai nn. 1983/[REDACTED] in forza di atto di compravendita

[REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento di Immobile del Tribunale di Milano (dal 03/11/2005 fino al 17/04/2007), con atto stipulato il 03/11/2005 a firma di decreto di trasferimento di Immobile del Tribunale di Milano ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 16/02/2006 a Milano 1 ai nn. [REDACTED] in forza di decreto di trasferimento di Immobile del Tribunale di Milano

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che lo scrivente ha protocollato presso il Comune di Milano in data 06/08/2018, istanza di "Richiesta di visura" a cui l'Ufficio Visure non ha dato, allo stato, seguito nonostante sia stato sollecitato il Responsabile dell'Ufficio.

Premesso quanto sopra, dall'atto di provenienza, con riguardo alla conformità edilizia, si rileva: "(...) 7) In ottemperanza al Testo Unico 6 giugno 2001 n. 380 e alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47, la parte venditrice, ai sensi di Legge, attesta che le opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al primo settembre 1967. La parte venditrice dichiara inoltre che successivamente alla fine dei lavori non vennero apportate alla stessa modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi."

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che lo scrivente ha protocollato presso il Comune di Milano in data 06/08/2018, istanza di "Richiesta di visura" a cui l'Ufficio Visure non ha dato, allo stato, seguito nonostante sia stato sollecitato il Responsabile dell'Ufficio.

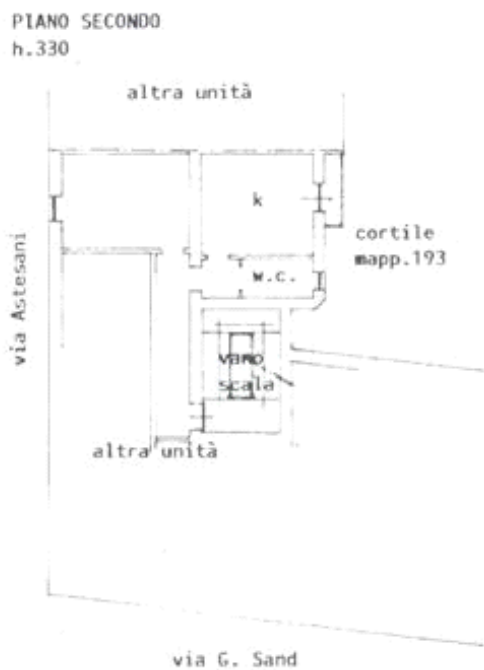
Premesso quanto sopra, dall'atto di provenienza, con riguardo alla conformità edilizia, si rileva: "(...) 7) In ottemperanza al TEsto Unico 6 giugno 2001 n. 380 e alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47, la parte venditrice, ai sensi di Legge, attesta che le opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al primo settembre 1967. La parte venditrice dichiara inoltre che successivamente alla fine dei lavori non vennero apportate alla stessa modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi."

Evidenziato quanto sopra lo scrivente riferisce, come ha riferito, solo sulla conformità catastale del bene sottoposto a esecuzione forzata.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



estratto planimetria catastale - piano secondo - Appartamento



estratto planimetria catastale -piano interrato - Cantina

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

BENI IN MILANO VIA GEORGE SAND 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via George Sand 1, della superficie commerciale di **57,22** mq per la quota di

1/1 di piena proprietà ([REDACTED] [REDACTED])

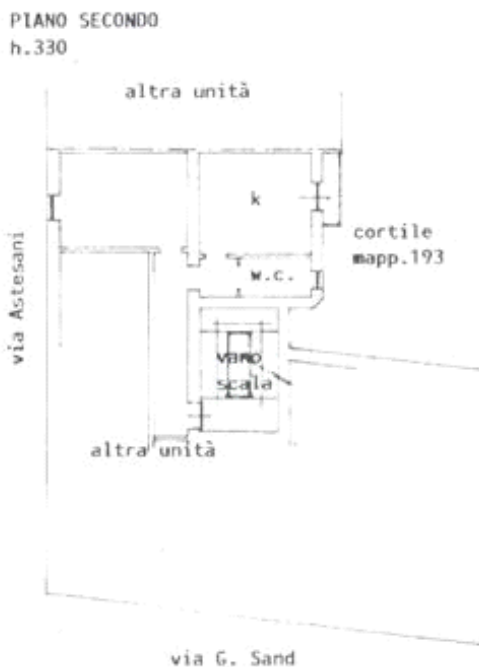
Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano interrato insistente in stabile condominiale senza ascensore, composto da: camera, cucina con balcone, bagno e corridoio.

**Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che tramite accesso al CENED è stato verificato che per l'unità immobiliare in trattazione non è stato presentato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) al catasto competente.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,28 m. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 192 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 63 mq, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: Via George Sand 1, piano: 2-S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: dell'appartamento: a nord unità al sub 28 di Via Astesani; ad est cortile e disimpegno comuni; a sud disimpegno e scale comuni; a ovest Via Astesani e sub 65. della cantina: a nord cantina al sub 81 di Via Astesani; ad est disimpegno comune; a sud cantina al sub 65; a ovest cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



estratto planimetria catastale - Piano secondo - Appartamento

estratto planimetria catastale - Piano interrato - Cantina

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco delle favole (1.100 m circa); Parco di Villa Litta (100 m circa).



Parco delle Favole



Parco di Villa Litta

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 550 m circa - Linea gialla  
M3 - Stazione Affori

nella media ★★★★★★★★

autobus distante 100 m circa - Linea 70

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

*termico*: autonomo conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: non conforme

al di sotto della media ★★★★★★★★

*gas*: con tubazioni a vista conformità: non  
rilevabile

al di sotto della media ★★★★★★★★

*citofonico*: audio conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★★★★★★★

*antenna collettiva*: conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in cotto

nella media ★★★★★★★★

*infissi esterni*: a battente realizzati in legno e  
alluminio con doppio vetro

nella media ★★★★★★★★

*infissi interni*: a battente realizzati in legno e  
vetro

al di sotto della media ★★★★★★★★

*portone di ingresso*: anta singola a battente  
realizzato in legno con serratura tipo blindata

al di sotto della media ★★★★★★★★

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in

nella media ★★★★★★★★

monocottura

*rivestimento interno:* posto in cucina realizzato in monocottura

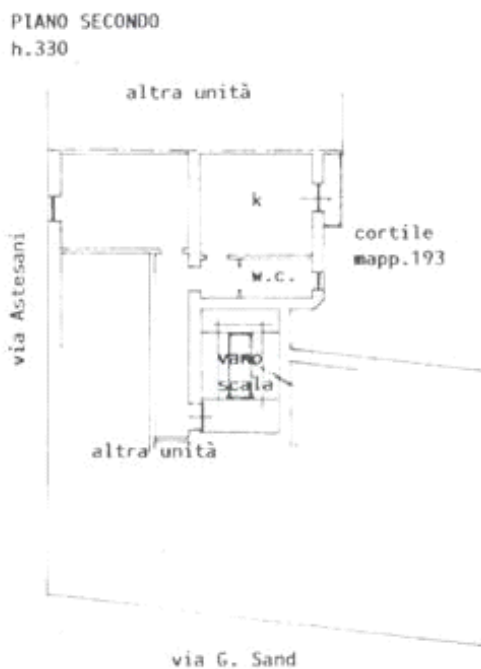
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	55,04	x	100 %	=	55,04
balcone	1,69	x	30 %	=	0,51
cantina	6,68	x	25 %	=	1,67
<b>Totale:</b>	<b>63,41</b>				<b>57,22</b>



estratto planimetria catastale - Piano secondo - Appartamento



estratto planimetria catastale - Piano interrato - Cantina

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Fonti di informazione:

Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - Agenzia del Territorio: Comune di Milano;  
Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA abitazioni civili in uno stato di



conservazione normale valori compresi tra 1.650,00 ÷ 2.400,00 €/mq.

Estratto Listino Borsa Immobiliare di Milano 1° semestre 2017 - numero 51 - edito dalla C.C.I.A.A. in collaborazione con la F.I.M.A.A.: prezzi di mercato in Comune di Milano, Settore Nord, Decentramento: Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare valori compresi tra 1.600,00 ÷ 2.400,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Milano, zona: Bovisasca, Affori, P. Rossi, prezzi di mercato abitazioni civili in fascia media in buono stato 1.883,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,22 x 1.900,00 = **108.712,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 108.712,30**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 108.712,30**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	57,22	0,00	108.712,30	108.712,30
				<b>108.712,30 €</b>	<b>108.712,30 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 108.712,30**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 5.435,62**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 103.276,69

data 06/12/2018

il tecnico incaricato  
[REDACTED]