



**TRIBUNALE
ORDINARIO MILANO**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

897/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio Console Marcello 18/5 in Milano

DEBITORE:

GIUDICE:
Simona Caterbi

CUSTODE:
AVV. Milo Sassi

**CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA**

del 14/01/2022

TECNICO INCARICATO:

DAVIDE ALFREDO DAVI'
CF: DVADDL70D08F205M
con studio in MILANO (MI)
20123 - via Ausonio 12
telefono: 3357258349
e-mail: davidealfredodavi@gmail.com
pec: davide.alfredo.davi@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI R.G.E. 897/2021

LOTTO A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento a MILANO Condominio Console Marcello 18/5 in Milano, della superficie commerciale di 46 mq, per la quota di:1/1 di nato in
il 11/01/1980, C.F.

L'appartamento non è occupato dai proprietari e non è ben tenuto l'attuale occupante dell'immobile è il sig. con moglie ed un figlio.

Entrando ci si trova in un piccolo disimpegno con di fronte l'ingresso del servizio igienico, a destra vi è la cucina a seguire le due stanze.

L'unità immobiliare oggetto non ha pertinenze

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di cm310.

Identificazione catastale appartamento:

Foglio 127 Particella 130 Sub. 702 (catasto fabbricati), Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale 46 mq, escluse aree scoperte 46 mq, Rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLE MARCELLO n. 18/5 piano: T, Milano

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, un piano interrato.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: corridoio comune condominiale, altra unità immobiliare, corte esterna comune e rampa comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Appartamento	m ² 46,00
Valore di Mercato dell'immobile appartamento nello stato occupato:	€ 56.925,00
Valore di mercato del lotto	€ 75.900,00
Data della valutazione:	14/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da sig. con moglie ed un figlio.

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale
- 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:

ISCRIZIONE del 06/08/2007 - Registro Particolare 16120 Registro Generale 62686, Pubblico ufficiale TOMMASINI MARCO Repertorio 15980/6009 del 02/08/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5857 del 23/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 6507 del 16/06/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 12128 del 05/12/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 12129 del 05/12/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 5367 del 22/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 9658 del 20/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 13746 del 21/12/2018 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. Annotazione n. 13747 del 21/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE: ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 10 settembre 2009 ai n. ri 52259/10180 a favore di BARCLAYS BANK PLC e contro _____, nato in _____ l'11 gennaio 1980, codice fiscale _____ per l'importo di euro 138.000,00 (Capitale Euro 92.000,00)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE: pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 30 settembre 2020 ai n.ri 61868/39634, a favore del Condomino di Console Marcello n. 18/5 di Milano e contro _____ nato a _____ l'11 gennaio 1980, codice fiscale _____

4.2.3. Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 06/08/2007 - Registro Particolare 34983 Registro Generale 62685, Pubblico ufficiale TOMMASINI MARCO Repertorio 15979/6008 del 02/08/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 10/09/2009 - Registro Particolare 34457 Registro Generale 52258, Pubblico ufficiale GUERRA SIMONA Repertorio 14779/8117 del 04/09/2009, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: NESSUNA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.1.688,21
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.9.389,54
Millesimi condominiali appartamento:	13,5

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

I beni in oggetto risultano essere di proprietà del signor _____ nato a _____ (_____ l'11 gennaio 1980, codice fiscale _____ pervenutogli in forza di atto di vendita in data 4 settembre 2009 n. 14779/8117 di rep. a rogito dr. ssa Simona Guerra, notaio in Cinisello Balsamo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ in data 10 settembre



2009 ai n.ri 52258/34457;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile venduto al sig. _____ era di proprietà della società "ALMA S.R.L.", con sede in Ovada, codice fiscale 021.7006.0061 che lo aveva acquistato con atto di vendita in data 2 agosto 2007 n. 15979/6008 di rep. a rogito dr. Marco Tommasini, notaio in Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 6 agosto 2007 ai n.ri 62685/34983 dalla società "KARTS IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Milano, codice fi- scale 02268310154;

La società "KARTS IMMOBILIARE S.R.L." acquistò l'immobile in oggetto con atto di vendita anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato con Licenza per Opere Edilizie in atti 82226/19009/1956.

Con Licenza di Occupazione del 4 aprile 1960 in atti P.G. 262971 e E.P. 54103 del 1959.

A seguito della mia istanza, per richiesta di visione del fascicolo edilizio per poter estrarre le informazioni e la documentazione oggetto della presente valutazione immobiliare, il Comune di Milano mi ha comunicato che in base ai dati indicati nell'istanza, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2008/2018.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.G.T. Il 5 febbraio 2020 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 6 - Serie Avvisi e Concorsi - l'Avviso di approvazione definitiva del nuovo PGT di Milano. Con la pubblicazione, ai sensi dell'art. 13.11, L.R.L. n. 12/2005, il nuovo PGT è entrato in vigore

ARU – Ambiti di Rinnovamento Urbano Titolo II° – Capo IV°

art. 23 Disciplina

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.
2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:
 - a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale;
 - b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento.
3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio.
È fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.
5. Superficie Coperta (SCOP):



- a. SCOP ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;
 - b. SCOP ≤ 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.
7. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

I locali hanno una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria visionata durante l'accesso atti, l'appartamento NON HA CONFORMITÀ EDILIZIA.

Le spese per la regolarizzazione sono di circa € 4.000/00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

I locali hanno una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale, l'appartamento NON HA CONFORMITÀ CATASTALE.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento

BENI IN COMUNE DI MILANO
VIA CONSOLE MARCELLO n. 18/5
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MILANO Condominio Console Marcello 18/5 in Milano, della superficie commerciale di 46 mq, per la quota di: 1/1 di nato in il 11/01/1980, C.F.

L'appartamento non è occupato dai proprietari e non è ben tenuto l'attuale occupante dell'immobile è il sig. con moglie ed un figlio.

Entrando ci si trova in un piccolo disimpegno con di fronte l'ingresso del servizio igienico, a destra vi è la cucina a seguire le due stanze.

L'unità immobiliare oggetto non ha pertinenze

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di cm 310.

Identificazione catastale appartamento:

Foglio 127 Particella 130 Sub. 702 (catasto fabbricati), Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale 46 mq, escluse aree scoperte 46 mq, Rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA CONSOLE MARCELLO n. 18/5 piano: T, Milano

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, un piano interrato.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: corridoio comune condominiale, altra unità immobiliare, corte esterna comune e rampa comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto della procedura esecutiva si trova in via Console Marcello 18/5 a Milano nel quartiere Villapizzone, posto nella periferia nord-occidentale della città, appartenente al Municipio 8.

Cenni Storici: L'origine della parrocchia di Villapizzone, inizialmente all'interno di un bosco, potrebbe risalire al



VI secolo in quanto il suo nome deriverebbe da quello di Atanasio Piccione, monaco di origine greca, in fama di santità, che visse in questo luogo inizialmente chiamato Villa o Villaggio Piccione, da cui Villapizzone, ed il bosco esistente al tempo era localmente detto Bosco Piccione. Atanasio guidava una comunità di monaci greci, secondo la testimonianza del monaco Giacomo Stella, che, nel 1530, fu rettore della chiesa di S. Martino, i monaci di Atanasio oltre a dare il nome al luogo ne disboscavano un'area per avere terreno di coltura attorno al quale sorse un piccolo villaggio con casolari agricoli ed un edificio di culto religioso Villapizzone viene nominata per la prima volta nel 1346.

Nel secolo XIV Martino, figlio di Francesco Resta Pallavicino, fu il capostipite della famiglia Resta di Villapizzone.

Nell'ambito della suddivisione del territorio milanese in pievi, apparteneva alla Pieve di Trenno, e confinava con Affori a nordest, con Musocco a nordovest, con Garegnano e Boldinasco a sudovest, e coi Corpi Santi a sudest. Nel 1771 contava 303 abitanti.

Nel 1768 l'imperatrice Maria Teresa d'Austria con un diploma investì Giorgio Giulini del feudo di Villapizzone permettendogli di appoggiarvi il titolo di Conte; alla morte di quest'ultimo, con la conseguente estinzione del ramo primogenito dei Giulini della Porta, il titolo passò al cugino Benigno (1820-1900) che era sindaco di Carugate.

In età napoleonica, dal 1808 al 1816, Villapizzone fu aggregata a Milano, recuperando l'autonomia con la costituzione del Regno Lombardo-Veneto.

All'unità d'Italia, 1861, il paese contava 842 abitanti, era costituito da un piccolo borgo di case costruite attorno alla chiesa parrocchiale di San Martino, di fronte alla quale vi era la villa signorile, con parco, della famiglia patrizia Radice Fossati; nelle vicinanze si trovava un piccolo bosco, originariamente parte del bosco della Merlata di questo sono rimaste alcune piante, a lato di via Paolo Mantegazza, in un pezzo di terreno inglobato negli anni '60 nel giardino della scuola elementare Goffredo Mameli. Nel 1869 Villapizzone fu aggregata a Musocco, comune poi annesso a Milano nel 1923; documenti attestano che in quel periodo il borgo fosse ancora dotato di cimitero, in seguito rimosso.

Dopo la Seconda guerra mondiale il vecchio borgo di Villapizzone è stato inglobato dalla crescita della città.

Nel 1978 la villa Radici Fossati, abbandonata dai proprietari e occupata da alcuni gruppi di sbandati e di tossicodipendenti che portarono alla rovina dell'immobile, divenne la sede di un primo esperimento di vita in comune e di condivisione di una comunità costituita da alcune famiglie e da un gruppo di padri gesuiti. Questa comunità, tuttora esistente, ha provveduto a recuperare la villa e a trasformarla in un esperimento di rilevante valore sociale.

Il toponimo, scarsamente noto per decenni, ha conosciuto una nuova diffusione a partire dall'apertura dell'omonima stazione ferroviaria, fermata delle linee del servizio ferroviario suburbano.

COLLEGAMENTI

Mezzi di superficie TRAM 12,19, ferrovie dello stato fino alla stazione di Villa Pizzone e Milano Bovisa.

Arterie stradali: E64 eA8.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	Rialzato
esposizione:	Mono
luminosità:	nella media
panoramicità:	Nessuna
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento	Mq. 46	1	Mq. 46
Totale appartamento			Mq. 46

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO
IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Appartamento:

Superfici principali e secondarie: mq.46

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: € 75.900,00

pari a Euro/mq € 1.650,00

Euro/mq Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: € 72.105,50

pari a Euro/mq € 1.567,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale appartamento: € 1.650,00 x 46 mq= € 75.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato appartamento (1000/1000 di piena proprietà): € 75.900,00

Valore di mercato appartamento (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.105,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, osservatori del mercato immobiliare FIIMA, ed inoltre: Agenzia delle Entrate banca dati delle quotazioni immobiliari I semestre 2021.

**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:

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento	Mq. 46	€1.650,00	€75.900,00
Totale			€75.900,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota: NO

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €75.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): APPARTAMENTO

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 spese condominiali insolte nel biennio (**€3.400,00**) anteriore alla vendita e per **l'immediatezza della vendita** giudiziaria: € 72.105,00
Riduzione in caso di vendita dell'immobile (diminuzione del 25%) **occupato**: € 56.925,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €0,00
Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale: € 4.000,00
Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: € 3.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **LIBERO**: € 68.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto **OCCUPATO**: € 49.525,00

data 14/01/2022

il tecnico incaricato
arch. DAVIDE ALFREDO DAVI'

