



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 206/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio Via Marco D'Agrate 15

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Idamaria Chieffo

CUSTODE:  
Avv. Gaia Francesca Caldarini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/07/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANNA GUERRIERO**

CF:GRRNNA68S68F839Z  
con studio in MILANO (MI) Via Giuseppe Mercalli 22  
telefono: 0258322717  
email: anna.guerriero@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 206/2017

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO Via Marco D'Agrate 15, quartiere Vigentino, della superficie commerciale di **31,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento sito al piano quinto (sesto fuori terra), composto da un locale più servizi, con annesso vano di solaio nel sottotetto.

L'appartamento è dotato di un unico affaccio prospiciente su Via Marco D'Agrate.

**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 il certificato energetico (APE) al catasto competente.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 583 particella 94 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Marco D'Agrate 15, piano: 5-6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: dell'appartamento da nord in senso orario: Via Marco D'Agrate, appartamento sub 39, corridoio comune d'accesso, appartamento sub 37; del vano solaio da nord in senso orario: corridoio comune d'accesso, locale macchine ascensore, vano scala, cortile comune, solaio sub 39.  
Dalla visura storica per immobile in atti si rileva: "Consistenza totale 29 mq; totale escluse aree scoperte 28 mq"

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>31,70 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>€. 66.561,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.233,52</b>
Data della valutazione:	<b>12/07/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata oggetto della presente perizia, alla data del sopralluogo esperito il 16 marzo 2018

era vuoto e l'accesso è stato possibile previa sostituzione della serratura; l'appartamento era pressoché vuoto e una vicina ha riferito che lo stesso è disabitato da diversi anni.

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/02/2017 a MILANO 1 ai nn. 13174/8719, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili

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>€ 0,00</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>9,87</b>
Ulteriori avvertenze:	

**Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che l'Amministratore condominiale non ha riscontrato l'istanza del perito con cui si chiedeva il dettaglio per anni della situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio, nonché copia del libretto di manutenzione dell'impianto ascensore, e delle certificazioni di regolare esecuzione degli impianti condominiali: elettrico, citofonico, messa a terra.**

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/1999), con atto stipulato il 15/01/1999 a firma di Notaio Dott. Pasquale Matarrese ai nn. 82496 di repertorio, trascritto il 25/01/1999 a Milano 1 ai nn. 2792/1978, in forza di atto di compravendita

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/1979 fino al 15/01/1999), con atto stipulato il 09/02/1979 a firma di Notaio Dott. Oscar De Magistris ai nn. 191.119 di repertorio, registrato il 01/03/1979 a Milano ai nn. II/A-13796 Mod. II, trascritto il 05/03/1979 a Milano 1 ai nn. 9251/8217, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che lo scrivente ha protocollato presso il Comune di Milano, 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: "Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47, la parte venditrice, da me Notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 e 26 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, che le opere relative all'immobile compendiate le unità immobiliari in contratto sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967. La parte venditrice dichiara e garantisce, altresì, che: - gli immobili sono stati costruiti in conformità alle norme di legge e di regolamento in materia urbanistica e alle prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici al tempo vigenti; - successivamente all'ultimazione del fabbricato e alle innanzi citate non sono state eseguite ulteriori opere relative all'edificio e alle unità immobiliari oggetto del presente contratto per le quali fossero richiesti provvedimenti amministrativi autorizzativi."

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che lo scrivente ha protocollato presso il Comune di Milano, 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: "Ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47, la parte venditrice, da me Notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 e 26 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, che le opere relative all'immobile compendiate le unità immobiliari in contratto sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967. La parte venditrice dichiara e garantisce, altresì, che: - gli immobili sono stati costruiti in conformità alle norme di legge e di regolamento in materia urbanistica e alle prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici al tempo vigenti; - successivamente all'ultimazione del fabbricato e alle innanzi citate non sono state eseguite ulteriori opere relative all'edificio e alle unità immobiliari oggetto del presente contratto per le quali fossero richiesti provvedimenti amministrativi autorizzativi."

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MILANO VIA MARCO D'AGRATE 15, QUARTIERE VIGENTINO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILANO Via Marco D'Agrate 15, quartiere Vigentino, della superficie commerciale di **31,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito al piano quinto (sesto fuori terra), composto da un locale più servizi, con annesso vano di solaio nel sottotetto.

L'appartamento è dotato di un unico affaccio prospiciente su Via Marco D'Agrate.

**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 il certificato energetico (APE) al catasto competente.**

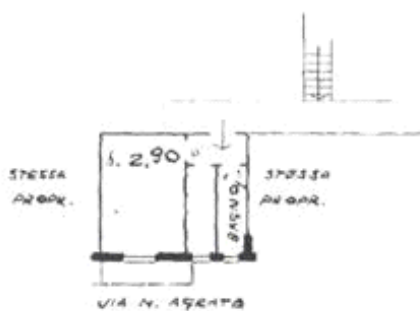
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 583 particella 94 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Marco D'Agrate 15, piano: 5-6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

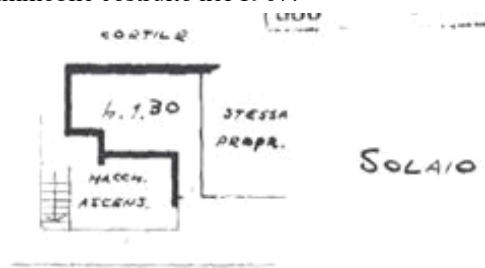
Coerenze: dell'appartamento da nord in senso orario: Via Marco D'Agrate, appartamento sub 39, corridoio comune d'accesso, appartamento sub 37; del vano solaio da nord in senso orario: corridoio comune d'accesso, locale macchine ascensore, vano scala, cortile comune, solaio sub 39.

Dalla visura storica per immobile in atti si rileva: "Consistenza totale 29 mq; totale escluse aree scoperte 28 mq"

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



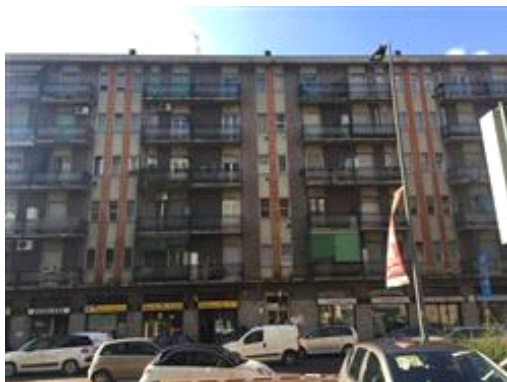
estratto planimetria catastale - appartamento



estratto planimetria catastale - vano solaio

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.



Prospetto su Via Marco D'Agrate

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante fermata bus 94 - 100 m circa	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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Non verificabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

<i>citofonico</i> : audio conformità: non verificabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

<i>ascensore</i> : conformità: non verificabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------------------	---------------------

ceramica

*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in PVC al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni*: a battente realizzati in legno specchiate al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

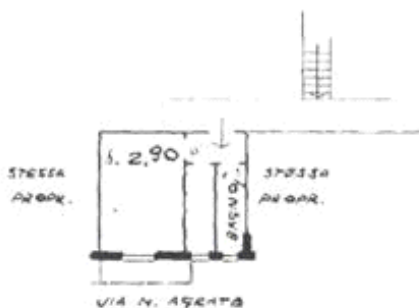
*infissi esterni*: a battente realizzati in ferro al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**CONSISTENZA:**

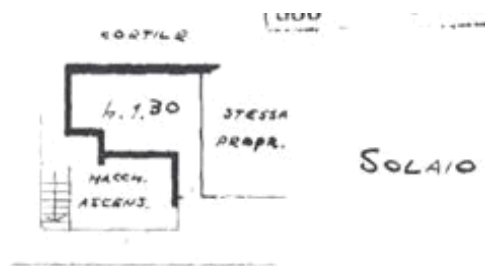
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	28,78	x	100 %	=	28,78
balcone	2,72	x	30 %	=	0,82
vano solaio	14,00	x	15 %	=	2,10
<b>Totale:</b>	<b>45,50</b>				<b>31,70</b>



estratto planimetria catastale - appartamento



estratto planimetria catastale - vano solaio

**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/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA, abitazioni civili in uno stato di conservazione normale valori compresi tra 2.000,00 ÷ 2.600,00 €/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 SUD, Decentramento: RIPAMONTI-VIGENTINO, appartamenti recenti (entro 30 anni) ristrutturati valori compresi tra 2.500,00 ÷ 3.000,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Milano, zona: Montegani, Cermenate, Vigentino, prezzi di mercato abitazioni civili in fascia media in buono stato 1.959,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,70 x 2.100,00 = **66.561,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.561,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.561,60**

## 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	31,70	0,00	66.561,60	66.561,60
				<b>66.561,60 €</b>	<b>66.561,60 €</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: **€ 66.561,60**

**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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.328,08**

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:

**€ 63.233,52**

data 12/07/2018

il tecnico incaricato  
ANNA GUERRIERO