



# **TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO**

## **ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

### **1673/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

**DOTT. SILVIA VAGHI**

CUSTODE:

**DOTT. PAOLA PARISI**

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:

**LAURA NICOLETTA BARTOLI**

con studio in MILANO (MI)  
email: [archibartoli@fastwebnet.it](mailto:archibartoli@fastwebnet.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1673/2018

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO VIA GIAMBELLINO 57, quartiere GIAMBELLINO, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di:

L'abitazione pignorata si trova all'interno di un complesso immobiliare composto da più edifici con ingresso principale da Via Giambellino 57 in Milano. L'edificio in cui trova posto l'abitazione pignorata è identificato dal Comune di Milano con l'indirizzo di Via Giacinto Bruzzesi 37 e non ha affacci sulla via bensì solo su cortile interno (cucina e camera) e su cavedio (locale bagno). L'abitazione è posta al piano rialzato (T).

L'unità pignorata si compone di ingresso, cucina, un locale e bagno.

L'unità è stata modificata internamente in assenza di autorizzazione comunale.

Lo stato manutentivo è scarso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala A, ha un'altezza interna di 3,07. Identificazione catastale:

- foglio 511 particella 351 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 57 mq, rendita 471,27 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBELLINO 57, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/06/2004 protocollo n. MI0259232 Voltura in atti dal 21/04/2006 Repertorio n.: 1950 Rogante: \_\_\_\_\_ Sede: MILANO Registrazione: Sede: MOD. UNICO 27413/2004 ( n. 34481.1/2006)  
Coerenze: Confini da NORD in senso orario: cortile condominiale, altro appartamento, cavedio e vano scale comuni, altro appartamento.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>58,00 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>€. 89.060,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.475,10</b>
Data della valutazione:	<b>23/06/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 01/07/2017, con scadenza il 30/06/2021, registrato il 18/10/2017 a UT MILANO 6 ai nn. 11250 serie T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6200.

Si allegano esito visura effettuata c/o AGENZIA DELLE ENTRATE e copia Contratto di Locazione di natura transitoria.

#### **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 30/06/2004 a firma di NOTAIO \_\_\_\_\_ ai nn. 1951/770 di repertorio, iscritta il 01/07/2004 a MILANO I ai nn. 10747/48630, a favore di \_\_\_\_\_, derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 320000.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/06/2009 a firma di \_\_\_\_\_ . ai nn. 8458/68 di repertorio, iscritta il 18/06/2009 a MILANO I ai nn. 6343/31163, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da A NORMA ART. 77 D.P.R. 29/09/1973 NUM. 602.

Importo ipoteca: 364423,06.

La formalità è riferita solamente a Gravante su quota

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

pignoramento, stipulata il 02/08/2018 a firma di UFFICILE GIUDIZIARIO ai nn. 27536 di repertorio, trascritta il 17/09/2018 a MILANO I ai nn. 48612/70365, a favore di \_\_\_\_\_, derivante da ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI 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>€. 1.978,60</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>€. 4.131,90</b>

Millesimi condominiali:

17,47

Ulteriori avvertenze:

Si allega documentazione spese condominiali. Alla data del 01/03/2019 risulta un debito complessivo nei confronti del Condominio di Via Bruzzesi 37 pari a € 10.539,29.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2004), con atto stipulato il 30/06/2004 a firma di NOTAIO ai nn. 1950/769 di repertorio, trascritto il 01/07/2004 a MILANO I ai nn.27413/48628

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2004), con atto stipulato il 30/06/2004 a firma di NOTAIO ai nn. 1950/769 di repertorio, trascritto il 01/07/2004 a MILANO I ai nn.27413/48628

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 23/09/2003), con atto stipulato il 10/06/1988 a firma di NOTAIO ai nn. 54974 di repertorio, trascritto il 08/07/1988 a MILANO I ai nn. 30551/21081.

Atto di rettifica Notaio del 22/04/2004 Rep. 34121 trascritto a MILANO I in data 28/04/2004 Reg. Part. 17151 e Reg. Gen. 30613.

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 23/09/2003 fino al 30/06/2004), con atto stipulato il 10/03/2004 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 440/2004 di repertorio, trascritto il 15/11/2004 a MILANO I ai nn. 56072/91666.

Denuncia di successione in morte di , deceduto in data 23/09/2003.  
Accettazione tacita di eredità Notaio del 30/06/2004 Rep. 1950/769 Reg. Part. 27414 e Reg. Gen. 48629.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si rilevano presenza di modifiche interne eseguite in assenza di autorizzazioni comunali.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per opere edilizie N. **32/1963** e successive varianti, intestata a , per lavori di Nuova costruzione di tre fabbricati , rilasciata il 07/01/1963 con il n. 264811/26765 di protocollo, agibilità del 09/11/2000.  
Variante Licenza per Opere Edilizie n. 105/1964 atti n. 219242/25278 del 10/01/1064.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Delibera di Adozione n. 2/2019, l'immobile ricade in zona TRF - Tessuto Urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii). Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito contraddistinto da un disegno urbano riconoscibile (Art. 15.2)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Eliminazione muratura divisoria posta tra ingresso/cucina ed ingresso/camera e sostituzione della stessa con elementi di arredo. Modifica tracciato muro divisorio posto tra cucina e camera. (normativa di riferimento: Regolamento edilizio Comune di Milano)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ricostruzione della muratura divisoria eliminata posta tra ingresso/cucina ed ingresso/camera e ripristino posizione muro divisorio posto tra cucina e camera nel rispetto dello stato autorizzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione muratura posta tra ingresso/cucina ed ingresso/camera come da progetto autorizzato e fornitura e posa delle due porte per accesso alle cucina e camera: €.1.200,00
- Ripristino tracciato autorizzato della muratura divisoria posta tra cucina e camera: €.600,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria è conforme rispetto allo stato autorizzato ma non rispetto allo stato di fatto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato autorizzato

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva presenza di scaldabagno a gas in ambiente non separato da murature, assenza di griglia di areazione, verifica messa a norma di Legge e certificazione dell'impianto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione muratura divisoria come da progetto autorizzato, verifica, messa a norma impianto gas e certificazione dell'impianto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica, messa norma impianto gas e certificazione di Legge: €.600,00

Non sono state eseguite verifiche dettagliate dell'impianto gas.

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto obsoleto privo di allacciamento a terra, di messa a norma di Legge e di certificazione dell'impianto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica, messa a norma impianto elettrico e certificazione di Legge.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica, messa norma impianto elettrico e certificazione di Legge: €.2.500,00

Non sono state eseguite verifiche dettagliate dell'impianto elettrico.

BENI IN MILANO VIA GIAMBELLINO 57, QUARTIERE GIAMBELLINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILANO VIA GIAMBELLINO 57, quartiere GIAMBELLINO, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di:

L'abitazione pignorata si trova all'interno di un complesso immobiliare composto da più edifici con ingresso principale da Via Giambellino 57 in Milano. L'edificio in cui trova posto l'abitazione pignorata è identificato dal Comune di Milano con l'indirizzo di Via Giacinto Bruzzesi 37 e non ha affacci sulla via bensì solo su cortile interno (cucina e camera) e su cavedio (locale bagno). L'abitazione è posta al piano rialzato (T).

L'unità pignorata si compone di ingresso, cucina, un locale e bagno.

L'unità è stata modificata internamente in assenza di autorizzazione comunale.

Lo stato manutentivo è scarso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala A, ha un'altezza interna di 3,07. Identificazione catastale:

- foglio 511 particella 351 sub. 28 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 57 mq, rendita 471,27 Euro, indirizzo catastale: VIA GIAMBELLINO 57, piano: T, intestato a S, derivante da RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/06/2004 protocollo n. MI0259232 Voltura in atti dal 21/04/2006 Repertorio n.: 1950 Rogante: Sede: MILANO Registrazione: Sede: MOD. UNICO 27413/2004 (n. 34481.1/2006)  
Coerenze: Confini da NORD in senso orario: cortile condominiale, altro appartamento, cavedio e vano scale comuni, altro appartamento.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Naviglio Grande.

### SERVIZI

buono 

### COLLEGAMENTI

tram distante mt. 160

buono 

metropolitana distante km. 2,2

buono 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al Catasto Energetico della Regione Lombardia non risulta essere mai stata elaborato Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica	buono	
<i>infissi esterni</i> : a doppio battente realizzati in legno	mediocre	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno. L'unico battente presente corrisponde alla porta del bagno.	mediocre	
<i>manto di copertura</i> : Copertura piana.	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in prevalentemente in piastrelle	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in pietra. Relativamente ingresso e cucina	mediocre	
<i>plafoni</i> : realizzati in laterizio	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : a doppio battente realizzato in alluminio	buono	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in piastrelle	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle	mediocre	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in piastrelle. Solo parete lato piano cottura	mediocre	
<i>rivestimento interno</i> : posto in camera realizzato in parquet in rovere industriale. Relativamente alla camera	mediocre	
Degli Impianti:		
<i>ascensore</i> :	nella media	
<i>citofonico</i> : audio	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V. Necessita revisione completa dell'impianto e certificazione a norma di Legge.	mediocre	
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a	mediocre	

metano. Necessita revisione completa dell'impianto compresa evacuazione fumi e certificazione a norma di Legge.

*fognatura*: sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni con recapito in rete fognaria comunale

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in tubazioni , la rete di distribuzione è realizzata in comunale

*termico*: centralizzato i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento. L'occupante lamenta malfunzionamento dell'impianto termico.

Delle Strutture:

*fondazioni*: pilastri costruite in c.a.. Non sono state eseguite verifiche dettagliate.

*solai*: laterizio. Non sono state eseguite verifiche dettagliate

*strutture verticali*: costruite in c.a.. Non sono state eseguite verifiche dettagliate

*travi*: costruite in c.a.. Non sono state eseguite verifiche dettagliate

nella media 

mediocre 

mediocre 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ABITAZIONE	58,00	x	100 %	=	58,00
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>58,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE II-2018

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.900,00

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO I-2018

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.900,00

IMMOBILIARE.IT

Valore massimo: 150.000,00

Note: Abitazione bilocale, piano seminterrato, di mq. 67 attualmente in vendita nello stesso complesso completamente ristrutturata.

SVILUPPO VALUTAZIONE:



La valutazione è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda rilevata per valore €/mq. 1.800,00.  
Il valore viene adeguato allo stato di possesso, alle caratteristiche costruttive ed allo stato di manutenzione rilevato in sede di sopralluogo oltre che alle caratteristiche della Zona in cui si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 1.800,00 = **104.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è il sintetico, comparativo, parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO I, ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO, agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - CAMERA DI COMMERCIO

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. Accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	58,00	0,00	104.400,00	104.400,00
				<b>104.400,00 €</b>	<b>104.400,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 10.440,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.060,00**

### 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: **€. 4.453,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.131,90**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.475,10**

data 22/06/2019

il tecnico incaricato  
LAURA NICOLETTA BARTOLI

---

DOCUMENTI ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – ATTO DI PROVENIENZA
- ALLEGATO 2 – VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 3 – AGENZIA DELLE ENTRATE
- ALLEGATO 4 – ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
- ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- ALLEGATO 7 – SPESE CONDOMINIALI
- ALLEGATO 8 – FOTOGRAFIE
- ALLEGATO 9 – COPIA PRIVACY