



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**2181/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio di via Arquà n.13

DEBITORE:

GIUDICE:

**Giacomo Puricelli**

CUSTODE:

**Avv. Alessandro D'Alessandro**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 16/12/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**MAURIZIO BUCCHIA**

CF: BCCMRZ55M29F205E  
con studio in MILANO (MI) VIA ENNIO, 22  
telefono: 025457412  
email: m.bucchia@archiworld.it  
PEC: bucchia.4546@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2181/2018

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO Via Arquà 13, quartiere di Via Padova, della superficie commerciale di 32,00 mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (
- 50/100 di piena proprietà (

In stabile ultrapolare al terzo piano senza ascensore alloggio composto da ingresso, bagno, cucina e camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° , interno 23, scala B, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 236 particella 86 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 251.77 Euro indirizzo catastale: via Arquà 13, piano: 3°, intestato a

Coerenze: da Nord in senso orario : corridoio comune al vano scale, altra Unità Immobiliare, prospetto su cortile comune, altra Unità Immobiliare

La scheda catastale necessita di essere rifatta per migliore identificazione catastale in quanto Non riporta il corridoio di accesso, la porta di ingresso risulta spostata e il bagno più lungo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Data della valutazione:	16/12/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta libero da contratti di locazione e pertanto libero a tutti gli effetti ai fini della valutazione di mercato.

Risulta tuttavia occupato dalla Sig ra \_\_\_\_\_ figlia di uno dei proprietari



## 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, iscritta il 28/10/2008 a Milano ai nn. 78972/13286, a favore di Banca Popolare di Novara, contro  
Importo ipoteca: 277.896,00.  
Importo capitale: 138.948,00.  
Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, trascritto il 22/01/2019 a Milano ai nn. 4353/2789, a favore di Condominio di Via Arquà 13, contr

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 900,00
Millesimi condominiali:	13,50

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2008), con atto stipulato il 03/10/2008 a firma di Notaio Angelo Busani in Milano ai nn. rep. 75814819 di repertorio, trascritto il 28/10/2008 a Milano ai nn. 78972/13286

per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2008), con atto stipulato il 03/10/2008 a firma di Notaio Angelo Busani in Milano ai nn. rep. 75814819 di repertorio, trascritto il 28/10/2008 a Milano ai nn. 78972/13286

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 100/100



.. per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 17/02/2004 fino al 03/10/2008), con atto stipulato il 17/02/2004 a firma di Alan Marco Giuseppe Urso notaio in S. Donato Milanese ai nn. rep 21307/2580 di repertorio, trascritto il 03/03/2004 a Milano ai nn. 15248/8905

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Edificio di Edificazione ante 1967 (anno 1940)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda non riporta il corridoio comune di accesso all'alloggio, la porta di ingresso risulta non esattamente posizionata e pertanto il bagno risulta difforme, e l'altezza è indicata in cm 330 mentre è cm 290

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo digitalizzazione e deposito di nuova scheda catastale : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MILANO VIA ARQUÀ 13, QUARTIERE DI VIA PADOVA

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via Arquà 13, quartiere di Via Padova, della superficie commerciale di 32,00 mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( )
- 50/100 di piena proprietà

In stabile ultrapopolare al terzo piano senza ascensore alloggio composto da ingresso, bagno, cucina e camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° , interno 23, scala B, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 236 particella 86 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 251.77 Euro indirizzo catastale: via Arqua 13, piano: 3°, intestato a

Coerenze: da Nord in senso orario : corridoio comune al vano scale, altra Unità Immobiliare, prospetto su cortile comune, altra Unità Immobiliare



La scheda catastale necessita di essere rifatta per migliore identificazione catastale in quanto Non riporta il corridoio di accesso, la porta di ingresso risulta spostata e il bagno più lungo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



Cucina



Camera

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



facciata con ingresso da via Arquà



Corpo di fabbrica interno ScalaB accesso da cortile

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 150 metri



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale: ★★★★★★★★★★  
servizi: ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attestato di Prestazione Energetica : assente

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: vetro singolo realizzati in legno. in bagno serramento in ferro ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*gas*: esterno con alimentazione a gas metano conformità: non rilevata ★★★★★★★★★★

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

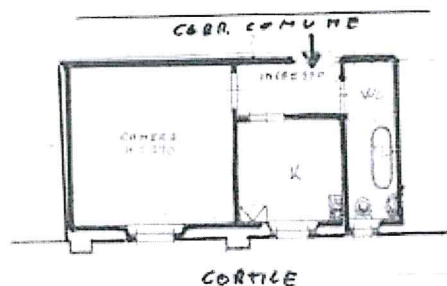
*termico*: autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile. Non Funzionante ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	32,00	x	100 %	=	32,00
<b>Totale:</b>	<b>32,00</b>				<b>32,00</b>



planimetria



ingresso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2019

Fonte di informazione: Agenzia Delle Entrate

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 82.500,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 74.250,00 pari a 1.485,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Bordino immobiliare (02/12/2019)

Valore minimo: 1.324,00

Valore massimo: 1.419,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore medio pari a  $(1.324,00/mq + 1,485,00/mq) / 2 = 1.400,00$

considerato lo stato dell'alloggio, la palazzina interna, il 3° piano 4° fuori terra senza ascensore e la caratteristica ultrapopolare dello stabile si ritiene di assumere il valore minimo tra quelli rilevati arrotondato per difetto, e pertanto €/mq = 1.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 1.300,00 = 41.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.600,00**

## 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, ufficio tecnico di Milano, agenzie: di Zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino quotazioni immobiliari di Milano

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	32,00	0,00	41.600,00	41.600,00
				<b>41.600,00 €</b>	<b>41.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.000,00**

**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: **€. 2.050,00**

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: **€. 900,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 50,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.000,00**

data 16/12/2019

il tecnico incaricato  
**MAURIZIO BUCCHIA**

