



# **TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO**

## **ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

### **624/2021**

PROCEDURA PROMOSSADA:

DEBITORE:

GIUDICE:

**DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI**

CUSTODE:

**AVV. FRANCESCA FROJO**

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 03/12/2021

TECNICO INCARICATO:

**LAURA NICOLETTA BARTOLI**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO VIA GIOVANNI DA VERRAZZANO 26/B, quartiere CRESCENZAGO, della superficie commerciale di **46,31** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'edificio di Via Giovanni da Verrazzano 26 è sito in Milano e composto dalle scale A e B. La scala 26/B, dove all'ultimo piano si trova l'unità pignorata, è priva di ascensore. Nel complesso l'edificio si trova in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento di compone di ingresso, soggiorno con balcone, camera da letto, cucina e bagno. Tutti i locali hanno accesso dal disimpegno di ingresso ed hanno un unico affaccio sulla Via Giovanni da Verrazzano. Nel complesso l'abitazione si trova in buono stato di manutenzione sebbene abbia finiture datate e originali dell'epoca di costruzione.

Al piano S1 si trova il locale cantina di pertinenza dell'abitazione. Nel complesso la cantina di trova in cattivo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala B, ha un'altezza interna di 2,94. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 476 sub. 28 (catasto fabbricati), partita 0166457, categoria A/3, superficie totale mq. 51, classe 02, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA GIOVANNI DA VERRAZZANO N. 26 SCALA. B MILANO, piano: 4-S1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/10/2007 Repertorio: 15942 Rogante: \_\_\_\_\_ Sede: MONZA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 47737.1/2007)  
Coerenze: ABITAZIONE da NORD in senso orario: prospetto sul cortile comune, proprietà di terzi, vano scala comune, proprietà di terzi. CANTINA da NORD in senso orario: corridoio comune d'accesso, cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi. Confini riportati come da Atto di Provenienza.

risultano proprietari in

comunione legale dei beni.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>46,31 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:	€. 102.713,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.577,35
Data della valutazione:	03/12/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario.

Da quanto ricevuto dall'Agenzia delle Entrate gli esecutati risultano danti causa nel contratto di locazione 5187/3/2008 UT MI 3 R1R, contratto oggetto di soluzione anticipata al 17/05/2010.

### 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 DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2007 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 15943/10374 di repertorio, iscritta il 25/10/2007 a MILANO I ai nn. 18568/81685, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO.

Importo ipoteca: 325946,00.

Importo capitale: 162973,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

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

pignoramento, stipulata il 29/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI MILANO ai nn. 6579 di repertorio, trascritta il 10/06/2021 a MILANO I ai nn. 32076/45891, a favore di \_\_\_\_\_

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

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>€. 1.565,51</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>30,734</b>
Ulteriori avvertenze:	
Si allega documentazione relativa alle spese condominiali.	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA  
(dal 18/10/2007), con atto stipulato il 18/10/2007 a firma di ai nn.  
15942/10373 di repertorio, trascritto il 25/10/2007 a MILANO I ai nn.47737/81684.

per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA  
(dal 18/10/2007), con atto stipulato il 18/10/2007 a firma di ai nn.  
15942/10373 di repertorio, trascritto il 25/10/2007 a MILANO I ai nn.47737/81684.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ACQUISTO - SCRITTURA PRIVATA  
( fino al 18/10/2007), con atto stipulato il 18/03/1976 a firma di ai nn. 15921  
di repertorio, trascritto il 10/04/1976 a MILANO I ai nn. 8234/6626

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

N. 00/00, per lavori di NUOVA COSTRUZIONE.

Opere di costruzione iniziate in data precedente al 1 settembre 1967. Non si rilevano all'interno dell'abitazione evidenti opere per modifiche interne recenti. Il Certificato storico catastale non evidenzia modifiche interne eseguite negli anni.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n° 34 del 14/10/2019 , l'immobile ricade in zona AMBITI DI RIGENERAZIONE; ARU - AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15; ART. 22 e 23

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Il Certificato catastale non evidenzia modifiche interne eseguite negli anni.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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: impianto datato e mancanza di certificazione di messa a norma

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere di rifacimento per messa a norma dell'impianto elettrico: €3.000,00

Il contatore elettrico è sito nell'abitazione in prossimità della porta di ingresso. Non sono state eseguite verifiche specifiche dell'impianto elettrico.

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto datato e mancanza di certificazione di messa a norma

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere di rifacimento per messa a norma dell'impianto gas: €800,00

Il contatore gas è sito nell'abitazione in prossimità della porta di ingresso. Non sono state eseguite verifiche specifiche dell'impianto gas.

BENI IN MILANO VIA GIOVANNI DA VERRAZZANO 26/B, QUARTIERE CRESCENZAGO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILANO VIA GIOVANNI DA VERRAZZANO 26/B, quartiere CRESCENZAGO, della superficie commerciale di **46,31** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà



L'edificio di Via Giovanni da Verrazzano 26 è sito in Milano e composto dalle scale A e B. La scala 26/B, dove all'ultimo piano si trova l'unità pignorata, è priva di ascensore. Nel complesso l'edificio si trova in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento di compone di ingresso, soggiorno con balcone, camera da letto, cucina e bagno. Tutti i locali hanno accesso dal disimpegno di ingresso ed hanno un unico affaccio sulla Via Giovanni da Verrazzano. Nel complesso l'abitazione si trova in buono stato di manutenzione sebbene abbia finiture datate e originali dell'epoca di costruzione.

Al piano S1 si trova il locale cantina di pertinenza dell'abitazione. Nel complesso la cantina di trova in cattivo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala B, ha un'altezza interna di 2,94. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 476 sub. 28 (catasto fabbricati), partita 0166457, categoria A/3, superficie totale mq. 51, classe 02, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA GIOVANNI DA VERRAZZANO N. 26 SCALA. B MILANO, piano: 4-S1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/10/2007 Repertorio: 15942 Rogante: \_\_\_\_\_ Sede: MONZA  
 Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 47737.1/2007)  
 Coerenze: ABITAZIONE da NORD in senso orario: prospetto sul cortile comune, proprietà di terzi, vano scala comune, proprietà di terzi. CANTINA da NORD in senso orario: corridoio comune d'accesso, cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi. Confini riportati come da Atto di Provenienza.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NAVIGLIO DELLA MARTESANA.

COLLEGAMENTI

metropolitana distante MT. 300	buono	
autobus distante MT. 220	buono	
tangenziale distante MT. 2100	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


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




## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


La verifica effettuata al Catasto Energetico della Regione Lombardia non ha evidenziato elaborazioni di Attestati di Prestazione Energetica (APE) riferiti all'unità abitativa in oggetto.


## Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: a doppio battente realizzato in metallo con apertura manuale nella media 

*infissi esterni*: a doppio battente realizzati in legno. La porta finestra del soggiorno è di recente realizzazione in materiale alluminio + vetrocamera ed in buono stato di manutenzione. al di sotto della media 


*infissi interni*: anta singola a battente realizzati in legno. Porta di ingresso all'abitazione di epoca della costruzione dell'edificio. al di sotto della media 

*pareti esterne*: costruite in laterizio, il rivestimento è realizzato in Intonaco di cemento nella media 


*pavimentazione esterna*: realizzata in piastrelle di cemento. Cortile posto tra cancellata e porta d'ingresso all'edificio. nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle nella media 

*plafoni*: realizzati in intonaco nella media 

*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in plastica buono 

*portone di ingresso*: a battente realizzato in alluminio buono 


*rivestimento interno*: posto in cucina lato cottura realizzato in piastrelle nella media 


*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in piastrelle al di sopra della media 


*scale*: vano scale comune con rivestimento in pietra nella media 


## Degli Impianti:

*citofonico*: vocale nella media 

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: L'impianto è datato e privo di certificazione di messa a norma dell'impianto. L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche dell'impianto elettrico nella media 

*gas*: esterno con alimentazione a metano conformità: L'impianto è datato e privo di certificazione di messa a norma dell'impianto. L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche dell'impianto gas al di sotto della media 

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

*termico*: centralizzato con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in termosifoni in ghisa nella media 

## Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in c.a. nella media 



*copertura:* a doppia falda. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche sullo stato della copertura



*strutture verticali:* costruite in c.a.. L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche sullo stato delle strutture



*travi:* costruite in c.a.. L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche della struttura



#### 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	44,00	x	100 %	=	44,00
BALCONE	2,70	x	30 %	=	0,81
CANTINA	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>52,70</b>				<b>46,31</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

###### AGENZIA DELLE ENTRATE I-2021

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.650,00

###### CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZA BRIANZA LODI II 2020

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.200,00

###### IMMOBILIARE.IT - VIA PRIVATA GIOVANNI DA VERRAZZANO

Valore minimo: 2.450,00

Valore massimo: 2.450,00

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita moltiplicando la superficie lorda equivalente per valore pari a €/mq. 2.300,00

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,31 x 2.300,00 = **106.513,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 106.513,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.513,00**





**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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 I-2021; CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO II-2020

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	46,31	0,00	106.513,00	106.513,00
				<b>106.513,00 €</b>	<b>106.513,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.713,00**

**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: **€. 5.135,65**

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: **€. 97.577,35**

data 03/12/2021

il tecnico incaricato  
LAURA NICOLETTA BARTOLI

