



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 236/2019

PROCEDURA PROMOSSADA:

Siena NPL 2018 SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr.ssa Silvia Vaghi

CUSTODE:

Avv. Debora Campagna

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/01/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Roberto Capra**

CF:CPRRT61E28F704T

con studio in Pozzuolo Martesana (Mi)

via Marzabotto, 7 - telefono: 3296903610

email: [architettocapra@gmail.com](mailto:architettocapra@gmail.com)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 236/2019

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO via Piombino 2, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra di un locale e servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 34 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: VIA PIOMBINO n. 2, piano: T  
Coerenze: A nord altra proprietà, a est cortile comune, a sud altra proprietà, a ovest via Piombino  
Superficie catastale: Totale: 31 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 31 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2006.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>31,00 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>€. 49.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 48.849,40</b>
Data della valutazione:	<b>06/01/2020</b>

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

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

L'immobile è occupato da XXXXXXXXXX.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Non vi sono diritti di comproprietà. Gli altri vincoli giuridici sono sotto riportati.

---

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti, salvo quanto riportato;

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto.

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici.

Non vi è certificato di definita valutazione.

Non risultano cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

#### **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**, stipulata il 18/05/2007 a firma di DE ROSA GIUSEPPE ai nn. 19460/13991 di repertorio, iscritta il 01/06/2007 a Milano ai nn. 40351/10011, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 267.000,00.

Importo capitale: 133.500,00.

Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/01/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE ai nn. 378 di repertorio, trascritta il 20/02/2019 a Milano ai nn. 12332/8233, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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>€. 750,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 750,60</b>
Millesimi condominiali:	<b>43,80</b>
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile condominiale	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 18/05/2007), con atto stipulato il 18/05/2007 a firma di Giuseppe De Rosa Notaio ai nn. 19459/13990 di repertorio, trascritto il 01/06/2007 a Milano ai nn.22431/40350

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 05/11/1987 fino al 17/03/2004), con atto stipulato il 05/11/1987 a firma di Saccani Elda notaio ai nn. 14582 di repertorio, trascritto il 30/11/1987 a Milano ai nn. 51901/34891

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 17/03/2004 fino al 31/10/2006), con atto stipulato il 17/03/2004 a firma di Saccani Elda Notaio ai nn. 45404/5988 di repertorio, trascritto il 19/03/2004 a Milano ai nn. 19821/11166

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 31/10/2006 fino al 18/05/2007), con atto stipulato il 31/10/2006 a firma di Dr. Urso Alan Marco Giuseppe Alessandro ai nn. 34015/6090 di repertorio, trascritto il 09/11/2006 a Milano ai nn. 92759/55301

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza dalla licenza edilizia o concessione.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **192545 prot anno 1926** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopralzo fabbricato ad uso abitazione, presentata il 06/12/1926 con il n. 35145 ufficio tecnico di protocollo, agibilità del 03/06/1930 con il n. 206771/44253 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a piani soprastanti l'appartamento eseguito

Domanda di concessione in sanatoria N. **45216 Prot.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/02/1986 con il n. 0291488701 di protocollo.

Trascorsi 36 mesi dalla presentazione senza riscontro del Comune di Milano si intende formato il silenzio assenso

Denuncia di inizio attività N. **PG 1152464/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, presentata il 12/12/2006 con il n. PG 1152464/2006 di protocollo.

2/5/2207 dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 2/2019 del 5/3/2019., l'immobile ricade in zona Tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2). Norme tecniche di attuazione ed indici: area edificata

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 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:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MILANO VIA PIOMBINO 2

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILANO via Piombino 2, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra di un locale e servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 34 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: VIA PIOMBINO n. 2, piano: T  
Coerenze: A nord altra proprietà, a est cortile comune, a sud altra proprietà, a ovest via Piombino  
Superficie catastale: Totale: 31 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 31 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2006.



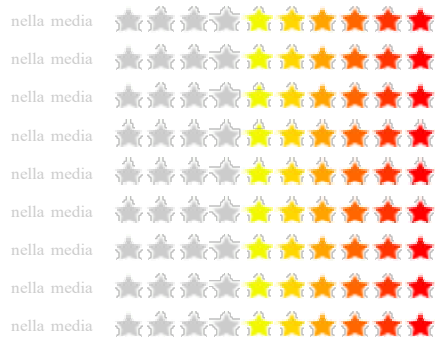
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- asilo nido
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia



scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	nella media	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	nella media	
ferrovia distante 400 m	nella media	
metropolitana distante 1400 m	nella media	
autostrada distante 300 m	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa al piano terra in contesto residenziale di tipo cortilizio, fronte strada arretramento marciapiede; cortile interno condiviso con piccole attività commerciali o artigianali.

L'alloggio un tempo adibito a negozio è composto da ingresso su disimpegno, bagno e locale unico..

L'ingresso pedonale e carraio avviene dalla via Piombino, mentre l'appartamento prospetta su via Aldini.

Le condizioni di manutenzione dell'abitazione posso considerarsi buone avendo fruito di manutenzione recente; le restanti parti del condominio mantengono i medesimi materiali dell'epoca costruttiva (anni trenta).

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'appartamento è al piano terra, all'ingresso del fabbricato vi è un gradino; all'interno nel bagno vi sono due gradini; Le restanti parti sono in piano ove è possibile la fruibilità da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo adattamenti degli accessori del bagno e dei serramenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura elettrificata	al di sotto della media	
<i>infissi esterni</i> : ad ante realizzati in alluminio preverniciato con doppi vetri	nella media	
<i>infissi interni</i> : ad anta realizzati in legno tinto	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio e pittura	nella media	

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>plafoni:</i> realizzati in gesso	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in ferro con rivestimento in legno tinto , gli accessori presenti sono: serrature	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> serranda metallica scorrevole aperta realizzate in ferro verniciato	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in quadrotti di impasto cementizio	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e zona cucina realizzato in ceramica	al di sotto della media	
<i>scale:</i> interna aperta con rivestimento in pietra serena	al di sotto della media	
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> multicanale conformità: a norma di legge senza certificazione	nella media	
<i>citofonico:</i> voce conformità: a norma di legge senza certificazione	nella media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: a norma di legge senza certificazione	nella media	
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore consortile conformità: a norma di legge	nella media	
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a rete comunale conformità: a norma di legge senza certificazione	nella media	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge senza certificazione	nella media	
<i>telefonico:</i> sottotraccia ; il centralino è assente conformità: a norma di legge senza certificazione	nella media	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: a norma di legge senza certificazione	nella media	
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	al di sotto della media	
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	
<i>scale interne:</i> a due rampe realizzate in muratura e pietra ; il servoscala è assente	al di sotto della media	
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura o misto c.a.	nella media	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	31,00	x	100 %	=	31,00
<b>Totale:</b>	<b>31,00</b>				<b>31,00</b>

PIANO TERRA  
h 3.10



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **06/01/2020**

Fonte di informazione: **Immobiliare.it**

Descrizione: **2 locali: ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio, cantina, giardino di 40mq ad uso esclusivo.**

Superfici principali e secondarie: **50**

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: **100.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Milano, dei rilievi

effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,00 x 1.600,00 = **49.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Milano, zona Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO, destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico con stato di manutenzione normale €/mq. min. 1.400,00 ed €/mq. massimo 1.600,00

Borsini immobiliari, Comune di Milano, Zona Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretta, abitazioni di tipo economico in buono stato, fascia media €/mq.. 1.372,00.

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

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	31,00	0,00	49.600,00	49.600,00
				<b>49.600,00 €</b>	<b>49.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è divisibile

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: **€. 49.600,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 750,60**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.849,40**

data 06/01/2020

il tecnico incaricato  
*Arch. Roberto Capra*