



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 235/2020

PROCEDURA PROMOSSADA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE:

AVV. MANUELA SORGE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

LAURA NICOLETTA BARTOLI



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 235/2020

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CORSICO VIALE ITALIA 38, della superficie commerciale di **82,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta all'ottavo piano e si raggiunge dalla scala corrispondente al civico numero 38 dell'edificio a stecca comprendente i civici numeri dal 30 al 42 di Viale Italia a Corsico.

E' presente un ascensore per ciascuna scala che porta ad ogni piano composto, ciascuno, di due abitazioni.

Complessivamente le parti comuni si trovano in buono stato di manutenzione ad eccezione del piano cantinato,

L'unità abitativa si compone di ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno notte, bagno e due camere da letto. Complessivamente l'abitazione si trova in discreto stato di manutenzione. Pertinente all'unità è il vano cantina posto al piano S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 8-S1, interno 57, scala 38, ha un'altezza interna di 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 28 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 38 - interno 57 - scala 38 - edificio 13, piano: 8-S1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/10/2011 Repertorio n. 48397 Rogante: \_\_\_\_\_ Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 70391.1/2011)  
Coerenze: Si riporta come da atto di provenienza. ABITAZIONE: cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, altra unità immobiliare. CANTINA: corridoio comune altre unità immobiliari su tre lati.

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>82,63 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>€ . 119.840,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 113.848,48</b>
Data della valutazione:	<b>11/11/2021</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario.  
Si allega documento ricevuto dalla Agenzia delle Entrate.

#### **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 attiva, stipulata il 26/09/2011 a firma di NOTAIO ai nn. 48398/17413 di repertorio, iscritta il 07/10/2011 a MILANO 2 ai nn. 24645/115310, a favore di

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 20.

Si precisa

, come risulta a PCT.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/05/2014 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 8533 di repertorio, trascritta il 24/07/2014 a MILANO 2 ai nn. 48091/69044, a favore di

Si rileva annotazione a trascrizione n. 22704/123812 del 04/11/2020 per CANCELLAZIONE.

pignoramento, stipulata il 30/01/2020 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 2093 di repertorio, trascritta il 27/02/2020 a MILANO 2 ai nn. 15039/25003, a favore di

derivante da Atto precetto in rinnovazione.

Il pignoramento riporta nome differente da quello corrispondente all'Atto di provenienza ovvero

pignoramento, stipulata il 07/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 12990/2020 di repertorio, trascritta il 04/01/2021 a MILANO 2 ai nn. 17/26, a favore di

derivante da Atto di precetto.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**





## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto elettrico obsoleto. Mancanza di certificazione. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento impianto elettrico e rilascio di certificazione. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento impianto elettrico e rilascio della certificazione di messa a norma.: €3.500,00

L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche all'impianto. Contatore all'interno della abitazione.

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto gas obsoleto. Mancanza di certificazione. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento impianto gas e rilascio di certificazione. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento impianto gas e rilascio della certificazione di messa a norma.: €600,00

L'Esperto non ha eseguito verifiche specifiche all'impianto. Contatore all'interno della abitazione.

BENI IN CORSICO VIALE ITALIA 38

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORSICO VIALE ITALIA 38, della superficie commerciale di **82,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta all'ottavo piano e si raggiunge dalla scala corrispondente al civico numero 38 dell'edificio a stecca comprendente i civici numeri dal 30 al 42 di Viale Italia a Corsico.

E' presente un ascensore per ciascuna scala che porta ad ogni piano composto, ciascuno, di due abitazioni.

Complessivamente le parti comuni si trovano in buono stato di manutenzione ad eccezione del piano cantinato,

L'unità abitativa si compone di ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno notte, bagno e due camere da letto. Complessivamente l'abitazione si trova in discreto stato di manutenzione. Pertinente all'unità è il vano cantina posto al piano S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 8-S1, interno 57, scala 38, ha un'altezza interna di 2,78. Identificazione catastale:



- foglio 7 particella 28 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA 38 - interno 57 - scala 38 - edificio 13, piano: 8-S1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/10/2011 Repertorio n. 48397 Rogante: \_\_\_\_\_ Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 70391.1/2011)

Coerenze: Si riporta come da atto di provenienza. ABITAZIONE: cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, altra unità immobiliare. CANTINA: corridoio comune altre unità immobiliari su tre lati.

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

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 (i più importanti centri limitrofi sono MILANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO CABASSINA.

COLLEGAMENTI

superstrada distante mt. 50	buono	
autobus distante mt. 40	buono	
tangenziale distante km. 3,50	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:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di Certificazione Energetica allegato all'atto di provenienza non risulta più valido dal 15/03/2021.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno	nella media	
<i>manto di copertura:</i> Copertura piana. Il manto di copertura non è stato ispezionato dall'Esperto.		
<i>pareti esterne:</i> costruite in pannelli prefabbricati in c.a. , il rivestimento è realizzato in intonaco e piastrelloni	buono	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in graniglia	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	



<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco di cemento	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	buono	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento e piastrelloni	buono	
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> a fune	nella media	
<i>citofonico:</i> vocale	mediocre	
<i>condizionamento:</i> climatizzatore con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: Manca la certificazione di conformità dell'impianto.. Non sono state eseguite verifiche impiantistiche da parte dell'Esperto.	mediocre	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 volt conformità: Impianto obsoleto e manomesso. Manca la certificazione di conformità dell'impianto.. Non sono state eseguite verifiche impiantistiche da parte dell'Esperto.	mediocre	
<i>gas:</i> esterno con alimentazione a metano conformità: Impianto obsoleto. Manca la certificazione dell'impianto.. Non sono state eseguite verifiche impiantistiche da parte dell'Esperto.	mediocre	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni. Si rileva presenza di criticità all'impianto idrico del bagno.	scarso	
<i>termico:</i> centralizzato. Non sono state eseguite verifiche impiantistiche da parte dell'Esperto.		
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in c.a.	nella media	
<i>fondazioni:</i> costruite in c.a.		
<i>scale esterne:</i> a rampe parallele costruite in c.a. , il servoscala è presente . Si rileva l'installazione di servoscala da piano strada all'ammezzato dove trova posto l'ascensore per il collegamento ai piani.	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a.		
<i>travi:</i> costruite in c.a.		

CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	80,40	x	100 %	=	80,40
BALCONI	7,04	x	30 %	=	2,11
CANTINA	0,46	x	25 %	=	0,12
<b>Totale:</b>	<b>87,90</b>				<b>82,63</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - I semestre 2021

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.700,00

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - II semestre 2020

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.600,00

IMMOBILIARE.IT

Valore minimo: 1.830,00

Valore massimo: 1.830,00

Note: Abitazione gemella posta al nono piano attualmente in vendita.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita moltiplicando la superficie lorda equivalente dell'unità immobiliare per valore pari a €/mq. 1.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,63 x 1.500,00 = **123.940,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 123.940,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 123.940,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di COMUNE DI CORSICO, agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,63	0,00	123.940,50	123.940,50
				<b>123.940,50 €</b>	<b>123.940,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.840,50**

**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: **€. 5.992,03**

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: **€. 113.848,48**

data 11/11/2021

il tecnico incaricato  
LAURA NICOLETTA BARTOLI



DOCUMENTI ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – ATTO DI PROVENIENZA  
ALLEGATO 2 – VERBALE SOPRALLUOGHI  
ALLEGATO 3 – AGENZIA DELLE ENTRATE  
ALLEGATO 4 –ELENCO TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI + ULTIMO PIGNORAMENTO  
ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE  
ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE COMUNALE  
ALLEGATO 7 – SPESE CONDOMINIALI  
ALLEGATO 8 – FOTOGRAFIE  
ALLEGATO 9 – COPIA PRIVACY

