



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 68/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unicredit Spa

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr. Roberto Angelini

CUSTODE:

Avv. Giovanni Luca Murru

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Roberto Capra**

CF:CPRRT61E28F704T

telefono: 3296903610

email: [architetto-capra@gmail.com](mailto:architetto-capra@gmail.com)

PEC: [capra.9702@oamilano.it](mailto:capra.9702@oamilano.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MAGENTA VIA VINCENZO BELLINI 1, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento al piano 1 di 3 locali oltre bagno, cucina, ripostiglio, cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m 3. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 412 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: VIA VINCENZO BELLINI n. 1, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Appartamento: a nord scale condominiali indi altra unità immobiliare, a est cortile comune, a sud altra unità immobiliare, a ovest cortile comune. Cantina: a nord spazio comune, a est cortile comune, a sud altra unità immobiliare, a ovest corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>96,00 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>€. 96.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 80.521,06</b>
Data della valutazione:	<b>19/01/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/03/2021, con scadenza il 14/03/2025, registrato il 25/03/2021 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 2255 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €. 6.000,00 annuo

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa dei gravami come integrati dall'Esperto.

La certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione.

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;

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 DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/03/2011 a firma di Notaio GALLAVRESI ROBERTO ai nn. 15118/8675 di repertorio, iscritta il 22/03/2011 a Milano ai nn. 4880/1019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €. 210.000,00.

Importo capitale: €. 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/01/2022 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 945/2022 di repertorio, trascritta il 14/02/2022 a Milano ai nn. 2204/1494, 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:	€. 4.057,75
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.678,94
Millesimi condominiali:	143,35
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile condominiale	
Ulteriori avvertenze:	
Nessuna	

## 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 04/03/2011), con atto stipulato il 04/03/2011 a firma di Notaio GALLAVRESI ROBERTO ai nn. di repertorio 15117/8674 di repertorio, trascritto il 22/03/2011 a Milano ai nn. 4878/2911

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 09/02/1964 fino al 28/04/2005), con atto stipulato il 09/02/1964 a firma di notaio Erminio Ferrari ai nn. 33879/10945 di repertorio, trascritto il 10/03/1964 a Pavia ai nn. 1628/1297.

Edificazione in proprio con altri proprietari

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione (dal 28/04/2005 fino al 04/03/2011), con atto stipulato il 13/04/2006 a firma di Ufficio del Registro di Magenta ai nn. di repertorio 90/529 di repertorio, trascritto il 17/08/2006 a Ufficio del Registro di Magenta ai nn. 21228/12305

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti comunali non è stata recuperata la pratica edilizia; l'edificazione è antecedente al 1/9/1967.  
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 edilizia.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 02/02/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto edificato prevalentemente residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: allegato

## 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 MAGENTA VIA VINCENZO BELLINI 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MAGENTA VIA VINCENZO BELLINI 1, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento al piano 1 di 3 locali oltre bagno, cucina, ripostiglio, cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m 3. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 412 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: VIA VINCENZO BELLINI n. 1, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Appartamento: a nord scale condominiali indi altra unità immobiliare, a est cortile comune, a sud altra unità immobiliare, a ovest cortile comune. Cantina: a nord spazio comune, a est cortile comune, a sud altra unità immobiliare, a ovest corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

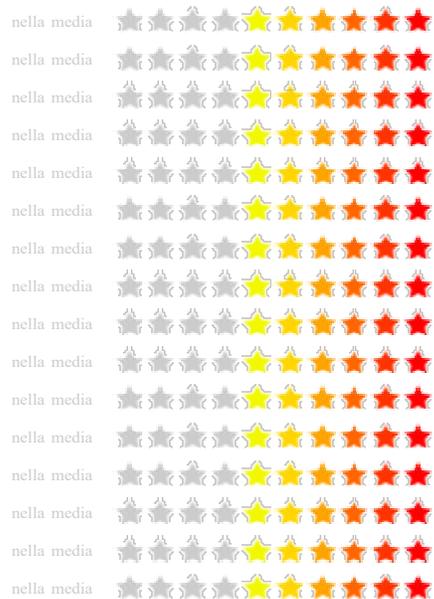
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Magenta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino - Parco agricolo Sud Milano.





SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- polizia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- scuola media superiore
- supermercato
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 5 km
- ferrovia distante 800 m
- autobus distante 600 m
- aeroporto distante 35 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:



servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in stabile con propria area di pertinenza esclusiva su tre lati, di 4 piani fuori terra edificato nell'anno 1964.

L'unità abitativa è composta da ingresso su corridoio centrale, a sinistra soggiorno con balcone esteso alla camera da letto confinante, a destra cucina con balcone esteso fronte bagno ed altra camera da letto, ripostiglio al termine del corridoio e cantina al piano terra.

Parti comuni: ingresso, scale, corridoio di distribuzione, giardino e cortile sul retro con orti..

Le condizioni di manutenzione dello stabile posso considerarsi discrete con mantenimento degli originari materiali costruttivi.

Si dovrà procedere nel tempo allo smaltimento del manto di copertura formato da lastre in cemento amianto presente in copertura; non vi sono necessità di bonifica di altri rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: il piano terra è accessibile in piano dal livello stradale, salvo un gradino di dislivello; gli altri piani sono raggiungibili con l'uso della scala interna non dotata di servoscala; i locali sono fruibili da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo adattamenti delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: ad anta realizzato in ferro verniciato con apertura elettrificata nella media 

*infissi esterni*: ad ante realizzati in legno verniciato con doppi vetri nella media 

*infissi interni*: ad anta realizzati in legno tinto con vetro nella media 

*manto di copertura*: realizzato in lastre in cemento - amianto con coibentazione in assente nella media 

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio e mattoni a vista nella media 

*pavimentazione esterna*: realizzata in diversi nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in diversi nella media 

*plafoni*: realizzati in gesso o civile nella media 

*portone di ingresso*: blindato realizzato in ferro con rivestimento in legno , gli accessori presenti sono: doppia serratura nella media 

*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in pvc colorato nella media 

*rivestimento esterno*: realizzato in parziale mattoni a vista nella media 

*rivestimento interno*: posto in bagno e cucina al di sotto della media realizzato in ceramica 

*scale*: centrale con rivestimento in marmo nella media 

Degli Impianti:

*antenna collettiva*: multicanale conformità: a norma di legge nella media 

*citofonico*: voce conformità: a norma di legge nella media 

*condizionamento:* motore esterno con alimentazione a 220 V con diffusori in split conformità: a norma di legge

nella media 

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge

nella media 

*fognatura:* mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore consortile conformità: a norma di legge

nella media 

*gas:* esterno con alimentazione a rete comunale conformità: a norma di legge

nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge

nella media 

*telefonico:* sottotraccia ; il centralino è assente conformità: a norma di legge

nella media 

*termico:* centralizzato con alimentazione in gas - metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: a norma di legge

nella media 

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

nella media 

*copertura:* a più doppie falde costruita in muratura di supporto

nella media 

*scale interne:* a due rampe realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente

nella media 

*solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media 

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media 

*travi:* costruite in cemento armato

nella media 



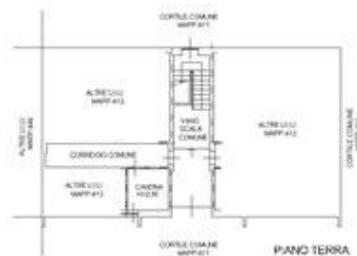


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Balconi	12,40	x	25 %	=	3,10
Cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
Appartamento	90,65	x	100 %	=	90,65
<b>Totale:</b>	<b>112,05</b>				<b>96,00</b>



## 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: 18/01/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale

Indirizzo: via Bellini 13 Magenta

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.164,71 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 Magenta, 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;
- 25% cantine non comunicanti;
- 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: 96,00 x 1.000,00 = **96.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Magenta, fascia/zona Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE, destinazione residenza, tipologia abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale valore di mercato €/mq. min. 1.100,00 ed €/mq. massimo 1.400,00.

Borsini immobiliari, Comune di Magenta, zona Semicentrale; abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona, valore minimo €/mq. 1.037,00, valore massimo €/mq. 1.233,00..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Magenta, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini Immobiliari

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	96,00	0,00	96.000,00	96.000,00
				<b>96.000,00 €</b>	<b>96.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è convenientemente 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: **€. 96.000,00**

**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: **€. 4.800,00**

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: **€. 10.678,94**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.521,06**

data 19/01/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Roberto Capra