



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

244/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

NOSTOV SPV Srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Simona Caterbi

CUSTODE:

Avv. Maria Cristina Delfino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Roberto Capra

CF:CPRRT61E28F704T

con studio in Pozzuolo M.na (MI) via

Marzabotto, 7 - telefono: 3296903610

email: architetto-capra@gmail.com

PEC: capra.9702@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2256/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ASSAGO VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 20H, della superficie commerciale di 77,00 mq per la quota di:

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

Appartamento di tre locali, cucina, due bagni, due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di m. 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 526 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 20H, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord scala comune, a est a sud cortile condominiale, a ovest atra proprietà immobiliare.
Superficie catastale totale: 77 m²; Totale escluse aree scoperte: 73 m²

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.170,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.321,79

Data della valutazione: 22/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Abitazione di residenza principale del nucleo familiare

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. Sono stati precisati i 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 10/12/2007 a firma di Notaio SAMPIETRO PIETRO REMO ai nn. 59008/26367 di repertorio, iscritta il 14/12/2007 a Milano ai nn. 188039/49553, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: €. 360.000,00.

Importo capitale: €. 200.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/02/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO ai nn. di repertorio 2687 di repertorio, trascritta il 17/03/2021 a Milano ai nn. 36010/24142, 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: **€. 1.637,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.439,71
Millesimi condominiali:	14,22

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: centro sportivo
Ulteriori avvertenze:
Nessuno

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 Atto di compravendita (dal 10/12/2007), con atto stipulato il 10/12/2007 a firma di Notaio SAMPIETRO PIETRO REMO ai nn. di repertorio 59007/26366 di repertorio, trascritto il 14/12/2007 a Milano ai nn. 188038/99155

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/11/1995 fino al 01/04/2004), con atto stipulato il 20/09/2021 a firma di Notaio Italo tarsia ai nn. rep. 378313/63024 di repertorio, trascritto il 11/12/1995 a Milano ai nn. 102758/63024

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 01/04/2004 fino al 10/12/2007), con atto stipulato il 01/04/2004 a firma di Notaio Fulvio Zoppi ai nn. rep. 84251/14047 di repertorio, trascritto il 06/04/2004 a Milano ai nn. 47011/23484

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.

L'altezza rilevata dell'immobile è m. 2,65 - il ripostiglio è stato trasformato in bagno cieco.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **230** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione complesso residenziale denominato Isola 8, rilasciata il 18/01/1974 con il n. 230 di protocollo.

Variante C.E. n. 36/90 del 15/12/1990.

D.I.A. N. **078/02** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/09/2002 con il n. 078/02 di protocollo, agibilità del 21/01/2013 con il n. 1359 prot di protocollo.

Variante DIA 078/02-01 del 19/9/2003 variante DIA 88/03 del 19/9/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 27/09/2012, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali esistenti ad alta densità (B3). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi all

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Altezza rilevata in loco m. 2,65

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezza rilevata in loco m. 2,65 - ripostiglio trasformato in bagno cieco (normativa di riferimento: regolamento di igiene comunale)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione sanitari bagno cieco: €.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezza rilevata in loco m 2,65 - ripostiglio trasformato in bagno cieco (normativa di riferimento: regolamento di igiene comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

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 ASSAGO VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 20H

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ASSAGO VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 20H, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di:

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

Appartamento di tre locali, cucina, due bagni, due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di m. 2,65. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 526 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 20H, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord scala comune, a est a sud cortile condominiale, a ovest altra proprietà immobiliare.

Superficie catastale totale: 77 m²; Totale escluse aree scoperte: 73 m²

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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 scorrevole, 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 Agricolo Sud Milano.





SERVIZI

- asilo nido
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 22 km
- autobus distante 400 m
- autostrada distante 8 km



tangenziale distante 2 km
ferrovia distante 4 km
metropolitana distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano quarto, dotato di ascensore, in fabbricato residenziale con area pertinenziale ed ingresso comune ad altri edifici formanti ampia corte interna per lo più a verde, parte con innesto di alcune autorimesse.

L'alloggio è composto da ingresso su soggiorno, balcone con ripostiglio, disimpegno, da un lato cucina, dall'altro bagno cieco, indi bagno con finestra, camera da letto, altra camera da letto con balcone.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi buone con principale mantenimento dei materiali dell'epoca costruttiva

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

Abbattimento barriere architettoniche: l'accesso al fabbricato è in piano; la salita all'ascensore è possibile superati alcuni gradini. All'interno l'appartamento è in piano ed è fruibile da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo adattamenti delle partizioni interne, nonché degli accessori del bagno e dei serramenti.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ad ante o scorrevoli realizzato in ferro verniciato con apertura elettrificata



infissi esterni: ad ante con doppi vetri realizzati in legno tinto



manto di copertura: realizzato in guaina bituminosa con coibentazione in pannelli poliuretano



pareti esterne: costruite in intonacate civile con coibentazione in nella muratura , il rivestimento è realizzato in plastico



pavimentazione esterna: realizzata in massetto autobloccante



pavimentazione interna: realizzata in ceramica o parquet



plafoni: realizzati in gesso



portone di ingresso: blindato realizzato in ferro e legno , gli accessori presenti sono: serrature e spioncino



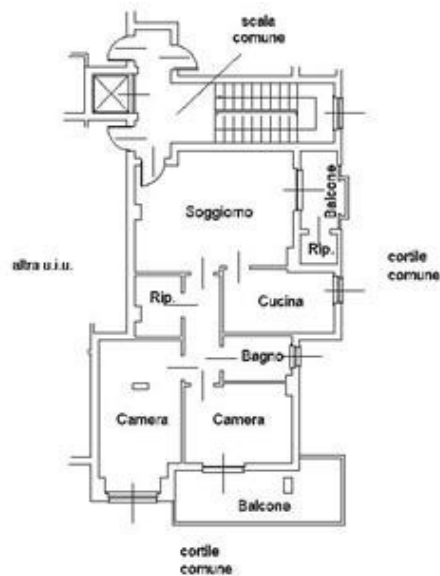
<i>protezioni infissi esterni:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in zoccolatura in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucina realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scales:</i> centrale con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> multicanale conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> oleodinamico conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> voce conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile	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 per quanto ispezionabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> esterno con alimentazione a rete comunale conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile	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 per quanto ispezionabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i> sottotraccia ; il centralino è assente conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: a norma di legge per quanto ispezionabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde mansardato costruita in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scales interne:</i> a due rampe realizzate in cemento armato ; il servoscala è ascensore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	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	73,00	x	100 %	=	73,00
Balconi	16,00	x	25 %	=	4,00
Totale:	89,00				77,00



Edificio 23
Piano quarto h 2,70
Scala H

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: 22/09/2021
Fonte di informazione: Immobiliare Pentagono
Descrizione: Appartamento 3 locali con garage
Indirizzo: via Matteotti n. 20
Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 305.000,00 pari a 3.210,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2021

Fonte di informazione: Zottacase

Descrizione: Appartamento 2 locali

Indirizzo: via Matteotti n. 20

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 2.615,38 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 Assago, 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: 77,00 x 2.600,00 = **200.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
difformità edilizie	-30.030,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 170.170,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 170.170,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Assago, zona B1 semestre 2-2020, destinazione residenziale, abitazioni civili con stato conservativo normale €/mq. min. 1.750,00 ed €/mq. massimo 2.000,00; abitazioni civili con stato conservativo ottimo €/mq. min. 2.000,00 ed €/mq. massimo 3.000,00;

Borsini immobiliari, Comune di Assago, abitazioni in stabili di 1 fascia, valore medio €/mq. 2.217,09.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Assago, 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	77,00	0,00	170.170,00	170.170,00
				170.170,00 €	170.170,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.170,00**

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: **€. 8.408,50**

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: **€. 2.439,71**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.321,79**

data 22/09/2021

il tecnico incaricato
Arch. Roberto Capra