



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 751/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio di Milano Via Falconi 8

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Idamaria Chieffo

CUSTODE:  
Avv. Cristina Reina

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2018

TECNICO INCARICATO:  
**FRANCESCA BAVESTRELLI**  
CF: BVSFNC62C63F205O  
con studio in MILANO (MI) PIAZZA CASTELLO, 4  
telefono: 02866130  
fax: 02866130  
email: f.bavestrelli@gmail.com  
PEC: bavestrelli.6129@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 751/2015

# LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** a MILANO Via Privata Armando Falconi 8, della superficie commerciale di **56,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito al piano terra composto di due locali oltre i servizi con annesso un vano cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 148 particella 365 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda T250586, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Armando Falconi 8, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09-11-2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: dell'appartamento: altro fabbricato, parti comuni, corridoio comune e subalterno 16.  
della cantina: corridoio, altra cantina e altro fabbricato

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>56,75 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>€. 109.550,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 101.272,50</b>
Data della valutazione:	<b>26/02/2018</b>

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

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

Il sig. Greci Ilario Fabio ha un'invalidità del 75%

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/03/2013 da Notaio Gavazzi Aurelio di Cologno Monzese ai nn. 289230/45195 di repertorio, iscritta il 05/04/2013 a Milano 1 ai nn. 17702/2638, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 90.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Tasso interesse annuo 5,86%

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

Pignoramento, stipulato il 22/07/2014 da Tribunale di Milano ai nn. 14265 di repertorio, trascritto il 31/10/2014 a Milano 1 ai nn. 54399/39501, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo n.12886/2014.

Somma di euro 4.081,85 oltre interessi e spese

Pignoramento, stipulato il 23/03/2015 da Tribunale di Milano ai nn. 10811 di repertorio, trascritta il 14/09/2015 a Milano 1 ai nn. 50319/35208, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Per la somma di euro 4.081,85 oltre interessi e spese

### *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: **€. 1.400,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 2.800,00**

Millesimi condominiali: **21,50/1000**

Ulteriori avvertenze:

spese condominiali insolte della proprietà: totale € 11.886,00

Millesimi condominiali: spese di conduzione 21,50 - acqua 4,0 - riscaldamento quota fissa 23,90 - manutenzioni conduzioni varie riscaldamento 23,90

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/2005 ad oggi), con atto stipulato il

15/06/2005 da Notaio Averoldi Giovanni di Milano ai nn. 103368/34052 di repertorio, trascritto il 21/06/2005 a Milano 1 ai nn. 44463/24547.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( dal fino 26/03/1992 al 24/02/2005), con atto stipulato il 26/03/1992 da Notaio Giuseppe Bellucci di Monza ai nn. 68296 di repertorio, trascritto il 10/04/1992 ai nn. 14063/9538.

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/2005 fino al 15/06/2005), con atto stipulato il 24/02/2005 da Notaio Averoldi Giovanni di Milano ai nn. 10182432962 di repertorio, trascritto il 28/02/2005 a Milano 1 ai nn. 12878/7454.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **2934/56**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato di sei piani fuori terra ad uso abitazione, presentata il 20/01/1955, rilasciata il 10/10/1956 con il n. 91783/20681/56 di protocollo

Licenza edilizia - variante N. **2439/64**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione autorimessa nel sotterraneo e modifiche di facciata a variante delle opere realizzate con Licenza 2934/56, **rilasciata** agibilità del 22/07/2003 con il n. n.491 atti 29354.176/43074/2003 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.3.

PGT Delibera di CC n.24/2017

ARU Ambiti di Rinnovamento Urbano (Titolo II – Capo III)

Norme tecniche: Tessuti di Rinnovamento urbano (art.17.2)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: alla data del sopralluogo si è riscontrato che la distribuzione interna dell'appartamento risulta diversa da quanto evidenziato nelle tavole grafiche allegate alle Licenze Edilizie citate. Tali opere sono state effettuate senza titolo edilizio e consistono in : creazione di cabina armadio, demolizione del tavolato originario del locale cucina per ingrandimento dello stesso verso la camera contigua, formazione di alcuni ripostigli a soppalco e controsoffitti, rimozione della porta del locale cucina necessaria ai fini del regolamento di igiene.

(normativa di riferimento: T.U. Edilizia DPR 380/2001 e successive - R.E. Comune di Milano)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia Cila a Sanatoria che descriva il reale stato di distribuzione interna dell'unità abitativa. Risultano inoltre necessarie fornitura e posa di porta a battente nel locale cucina.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per predisposizione pratica edilizia: € 1.800,00

- fornitura e posa porta a battente: € 800,00
- sanzione pratica edilizia: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: alla data del sopralluogo si è riscontrato che la distribuzione interna dell'appartamento risulta diversa dai contenuti della planimetria catastale. Inoltre nella planimetria catastale la cantina evidenziata non risulta essere quella corretta in quanto la cantina di proprietà è situata in posizione diversa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale per diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare e per identificare in modo corretto la cantina di proprietà  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per variazione catastale: € 800,00
- diritti catastali: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MILANO VIA PRIVATA ARMANDO FALCONI 8

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MILANO Via Privata Armando Falconi 8, della superficie commerciale di **56,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito al piano terra composto di due locali oltre i servizi con annesso un vano cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 148 particella 365 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda T250586, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Armando Falconi 8, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09-11-2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: dell'appartamento: altro fabbricato, parti comuni, corridoio comune e subalterno 16.  
della cantina: corridoio, altra cantina e altro fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido buono 

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 800 metri buono 

autobus distante 400 metri al di sopra della 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 sopra della media 

stato di manutenzione generale: al di sopra della media 

servizi: al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si affaccia verso il cortile interno ed è composto da corridoio di ingresso, due camere, una con cabina armadio, locale cucina e locale bagno con finestra.

L'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2006

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: l'ingresso del fabbricato prevede una rampa di scale. Il bagno dell'unità immobiliare non ha le dimensioni necessarie ed è presente un gradino al suo interno pertanto risulta di difficile adattabilità

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno con vetro singolo al di sotto della media 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica al di sotto della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica buono 

*portone di ingresso:* porta battente realizzato in legno massello al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica buono 

*rivestimento interno:* posto in cucina realizzato in piastrelle ceramica buono 

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato. la porta del bagno è a soffietto in materiale plastico nella media 

Degli Impianti:

*citofonico:* audio conformità: da verificare nella media 

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da verificare nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da verificare nella media 

*idrico:* scaldabagno autonomo con alimentazione nella media 

in metano conformità: da verificare

*termico*: centralizzato con alimentazione in al di sopra della media  
metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio  
dotati di valvole termostatiche conformità: da  
verificare



CLASSE ENERGETICA:



[210,8 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15146-009310-09 registrata in data 18/08/2009

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	55,00	x	100 %	=	55,00
cantina	5,00	x	35 %	=	1,75
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>56,75</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2018

Fonte di informazione: OMI e Agenzie Immobiliari

Descrizione: bilocale più servizi

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie: 2

Prezzo/Prezzo richiesto: 114.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (26/02/2018)

Domanda: abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.800,00

OMI (26/02/2018)

Offerta: abitazioni civili - stato normale

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.350,00

Immobiliare.it Professione casa (26/02/2018)

Offerta: bilocale mq.60 Via Armando Falconi 8  
Valore massimo: 140.000,00  
Immobiliare.it - F.I.M.A.A (26/02/2018)  
Offerta: monolocale mq. 35 Via Armando Falconi 8 - occupato  
Valore massimo: 67.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il computo delle superfici viene effettuato con i criteri seguenti ( in base alla norma UNI EN 15733/2011) :

Superfici principali (Coperte):

unità abitativa: 100%

superfici vani accessori:

cantine soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali: 20-35%

La Stima è stata effettuata attraverso la comparazione dei prezzi di mercato rilevati su OMI e confrontati con i prezzi richiesti su annunci immobiliari on-line per immobili simili nello stesso fabbricato.

Per il valore finale si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'immobile ristrutturato nel 2006 e del livello basso di piano.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **114.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 114.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 114.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica effettuata attraverso la comparazione dei prezzi di mercato rilevati su OMI e dei prezzi richiesti su annunci di Agenzie Immobiliari online di immobili nello stesso edificio e in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 1, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1, ufficio tecnico di Sportello Unico Edilizia Milano, agenzie: quali Immobiliare.it - Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - TEMA

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	56,75	0,00	114.000,00	114.000,00
				<b>114.000,00 €</b>	<b>114.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.450,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.550,00**

#### 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: **€. 5.477,50**

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: **€. 2.800,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.272,50**

data 26/02/2018

il tecnico incaricato  
FRANCESCA BAVESTRELLI

#### ELENCO ALLEGATI:

1. Visura storica catastale
2. Planimetria catastale
3. Atto compravendita
4. Elenco sintetico formalità
5. Risposta Agenzia Entrate riguardo a Contratti di locazione
6. Pratiche edilizie Via falconi 8
7. Rilievo fotografico
8. Attestato di Prestazione Energetica
9. Perizia Privacy
10. Ricevuta pec invio Stima alle Parti