



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## NUOVO RITO FALLIMENTARE

### 331/2024

GIUDICE:

G.D. dott.ssa [REDACTED]

CURATORE:

dott.ssa [REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2024

creata con [REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

**Giovanni De Carlo**

CF: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 331/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MEDIGLIA Via Don Luigi Sturzo 6, frazione Robbiano, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano del fabbricato e risulta composta da un ampio ingresso/soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, due camere e doppi servizi igienici.

L'appartamento è termoautonomo ed è presente impianto di condizionamento a split.

Al piano seminterrato è presente un locale cantina di ampie dimensioni.

L'appartamento risulta in buone condizioni d'uso e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 368 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: VIA DON LUIGI STURZO,6, piano: S1 - 2, intestato a [REDACTED] con Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con

Coerenze: Vano scala condominiale, cortile comune, Sub. 11

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: • Foglio 7 Particella 368 Subalterno 1 (BCNC) • Foglio 7 Particella 48 (BCNC) • Foglio 7 Particella 368 Subalterno 2 (BCC)

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

#### **A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 368 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, 6, piano: S1  
Coerenze: Cortile esterno, box Sub. 17, cantina 10, box Sub. 20, box Sub.19

Descrizione: Il box è ubicato al piano seminterrato con accesso direttamente dal cortile esterno. La struttura portante è in cemento armato, il solaio risulta in lastre predalles con finitura a vista, le divisioni interne dei box sono in blocchetti cementizi, la pavimentazione è in piastrelle, la porta di acceso al box è di tipo basculante in metallo verniciato (movimentazione manuale), l'impianto elettrico interno al box realizzato con canaline esterne.

**A.2** posto auto. Da atto di proprietà: i) nel seminterrato esistono dodici posti auto di proprietà comune alle unità della palazzina al mappale 368 (trecentosessantotto); ogni alloggio avrà diritto ad occupare un solo posto auto; L'assemblea condominiale potrà assegnare in uso a ciascun alloggio un posto auto determinato, ovvero potrà deliberare il libero utilizzo dei posti auto da parte di tutti i condomini, fermo restando il diritto ad un solo posto auto per ogni alloggio;

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 83.880,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'appartamento è attualmente abitato dal Sig. [REDACTED] con la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che risulta comproprietà al 50 % del bene.

### 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 **volontaria** cancellata, iscritta il 02/02/1999 a Conservatoria di MILANO 2 ai nn. R.G. 8292 R.P. 1967, a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO - ISTITUTO MOBILIARE ITALIANO SOCIETA' PER AZIONI, contro [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] derivante da 168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 180.000.000 Lire.

Importo capitale: 90.000.000 Lire.

Durata ipoteca: 10 anni

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

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: **€. 3.000,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **78,48/1000**

Ulteriori avvertenze: **appartamento e 5.46/1000 box**

Fanno parte integrante del Condominio i seguenti beni comuni:

- Foglio 7 Particella 368 Subalterno 1 (BCNC - Bene Comune Non Censibile - Cortili/giardino - scala - ascensore - locale contatori)
- Foglio 7 Particella 48 (BCNC - Bene Comune Non Censibile - strada)
- Foglio 7 Particella 368 Subalterno 2 (BCC - Bene Comune Censibile - Sala comune condominiale)

Da atto di proprietà:

- i. nel seminterrato esistono dodici posti auto di proprietà comune alle unità della palazzina al mappale 368 (trecentosessantotto); ogni alloggio avrà diritto ad occupare un solo posto auto; l'assemblea condominiale potrà assegnare in uso a ciascun alloggio un posto auto determinato, ovvero potrà deliberare il libero utilizzo dei posti auto da parte di tutti i condomini, fermo restando il diritto ad un solo posto auto per ogni alloggio;

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

Le unità hanno diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 7 Particella 368 Subalterno 1 (BCNC - Bene Comune Non Censibile - Cortili/giardino - scala - ascensore - locale contatori)
- Foglio 7 Particella 48 (BCNC - Bene Comune Non Censibile - strada)
- Foglio 7 Particella 368 Subalterno 2 (BCC - Bene Comune Censibile - Sala comune condominiale)

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

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita immobiliare (dal 22/12/2006), trascritto il 20/01/2007 a Conservatoria Milano 2 ai nn. R.P. 5223 R.G. 10109.

Proprietà in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████

██████████ ██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita immobiliare (dal 22/12/2006), trascritto il 20/01/2007 a Conservatoria Milano 2 ai nn. R.P. 1967 R.G. 8292.

Proprietà in regime di comunione dei beni con ██████████

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE per la quota di 1/1 ( fino al 22/12/2026), trascritto il 20/01/2007 a Conservatoria Milano 2 ai nn. R.P. 5223 R.G. 10109.

Proprietà per l'area

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita immobiliare (dal 27/01/1999 fino al 22/12/2006), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio ██████████ ai nn. Rep. 29903 di repertorio, trascritto il 02/02/1999 a Conservatoria Milano 2 ai nn. R.P. 1967 R.G. 8292.

Proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████

██████████ ██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita immobiliare (dal 27/01/1999 fino al 22/12/2006), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio ██████████ ai nn. Rep. 29903 di repertorio, trascritto il 02/02/1999 a Conservatoria Milano 2 ai nn. R.P. 1967 R.G. 8292.

Proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni con ██████████

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. C.E. 7170 del 31/03/1992** e successive varianti, intestata a Cooperativa edificatrice lavoratori, per lavori di Realizzazione di 12 appartamenti ad uso residenziale, agibilità del 18/07/1995 con il n. 11073 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente - Comune di Mediglia., atto n. 38 del 29/06/2023 - Burl n. 7 del 14/02/2024, l'immobile ricade in zona Art 58 - Zone prevalentemente residenziali

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia)  
L'immobile risulta **conforme**.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: art. 29 legge n. 52/1985 e s.m.)  
L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente - Comune di Mediglia, atto n. 38 del 29/06/2023 Burl n. 7 del 14/02/2024)  
L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MEDIGLIA VIA DON LUIGI STURZO 6, FRAZIONE ROBBIANO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MEDIGLIA Via Don Luigi Sturzo 6, frazione Robbiano, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano del fabbricato e risulta composta da un ampio ingresso/soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, due camere e doppi servizi igienici.

L'appartamento è termoautonomo ed è presente impianto di condizionamento a split.

Al piano seminterrato è presente un locale cantina di ampie dimensioni.

L'appartamento risulta in buone condizioni d'uso e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 368 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: VIA DON LUIGI STURZO,6, piano: S1 - 2, intestato a [REDACTED] con Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con

Coerenze: Vano scala condominiale, cortile comune, Sub. 11

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: • Foglio 7 Particella 368 Subalterno 1 (BCNC) • Foglio 7 Particella 48 (BCNC) • Foglio 7 Particella 368 Subalterno 2 (BCC)

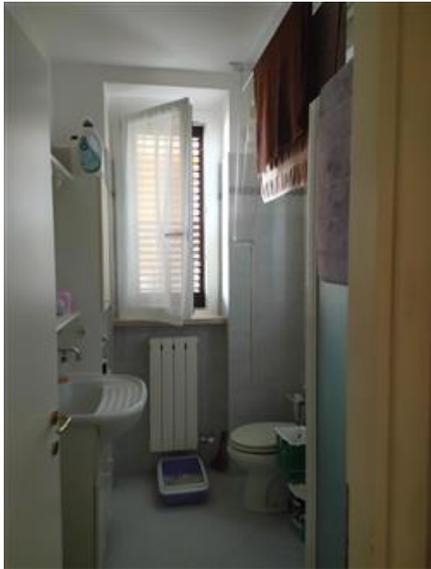
L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



*Soggiorno*



*Camera 2*



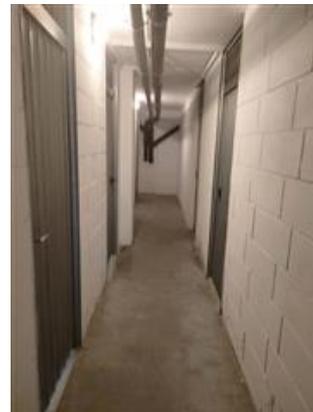
*Bagno 2*



*Bagno 1*



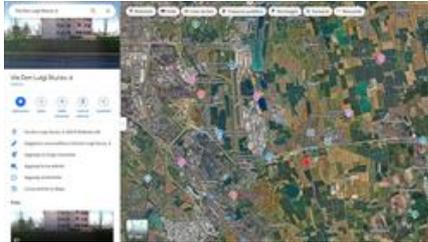
*Camera da letto*



*Lacale cantina*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Inquadramento*



*Quartiere*



*Localizzazione area*



*Condominio*

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km aeroporto di Milano Linate  
tangenziale distante a pochi km dall'uscita della tangenziale  
est - A51



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato risulta costruito nel 1994.

Struttura: portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele. Le fondazioni sono in c.a.

Copertura: tetto a falde con manto di copertura in tegole.

Tamponamenti: muri perimetrali in mattoni forati a cassa vuota con interposto materiale coibente e facciate in intonaco con finitura in pittura per esterno.

Ascensori: è presente un ascensore che collega il fabbricato dal piano seminterrato al piano secondo (terzo fuori terra)

Scala interna con struttura in c.a. con finitura in marmo.

La pavimentazione interna all'appartamento è in parquet di vario tipo. Il bagno ha la pavimentazione e le pareti rivestite in ceramica.

Le porte interne sono in legno con ferramenta di tipo comune, i serramenti esterni in legno e doppi vetri con persiane in legno.

Impianto elettrico di tipo incassato a norma.

Impianto di riscaldamento autonomo con diffusione di calore tramite termosifoni caldaia a tiraggio forzato posizionata in cucina .

Impianto di condizionamento autonomo con distribuzione tramite split.

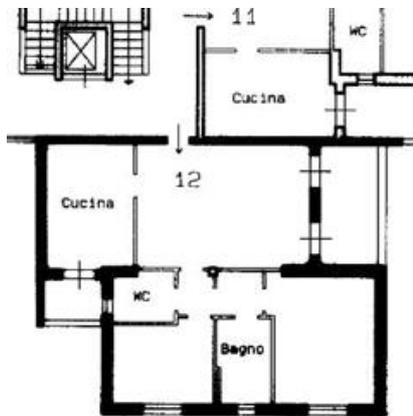
Impianto idrico sanitario con apparecchi in vetro china smaltata con rubinetteria di tipo leggero completa di accessori.

CONSISTENZA:

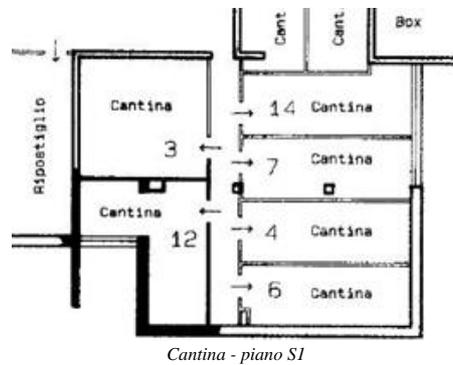
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Apartamento e cantina con superfici ragguagliate	106,00	x	100 %	=	106,00
<b>Totale:</b>	<b>106,00</b>				<b>106,00</b>



Appartamento P2



Cantina - piano S1

**ACCESSORI:**

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 368 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, 6, piano: S1  
Coerenze: Cortile esterno, box Sub. 17, cantina 10, box Sub. 20, box Sub.19

Descrizione: Il box è ubicato al piano seminterrato con accesso direttamente dal cortile esterno. La struttura portante è in cemento armato, il solaio risulta in lastre predalles con finitura a vista, le divisioni interne dei box sono in blocchetti cementizi, la pavimentazione è in piastrelle, la porta di accesso al box è di tipo basculante in metallo verniciato (movimentazione manuale), l'impianto elettrico interno al box realizzato con canaline esterne.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	15,00	x	50 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>7,50</b>



Interno



Esterno

**posto auto.** Da atto di proprietà: i) nel seminterrato esistono dodici posti auto di proprietà comune alle unità della palazzina al mappale 368 (trecentosessantotto); ogni alloggio avrà diritto ad occupare un solo posto auto; L'assemblea condominiale potrà assegnare in uso a ciascun alloggio un posto auto determinato, ovvero potrà deliberare il libero utilizzo dei posti auto da parte di tutti i condomini, fermo restando il diritto ad un solo posto auto per ogni alloggio;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto condominiale interno al cortile	12,00	x	25 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>3,00</b>



Posto auto condominiale



Posto auto condominiale esterno

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE DI VENDITA	MQ	PREZZO AL MQ	RIDUZIONE TRATTATIVA	PREZZA AL MQ
475.000,00 €	278	1.708,63 €	-5% - 85,43 €	1.623,20 €
350.000,00 €	168	2.083,38 €	-5% - 104,17 €	1.979,21 €
165.000,00 €	100	1.650,05 €	-5% - 82,50 €	1.567,55 €
320.000,00 €	121	2.644,68 €	-5% - 132,23 €	2.512,44 €
209.000,00 €	80	2.612,55 €	-5% - 130,63 €	2.481,92 €
189.000,00 €	100	1.890,05 €	-5% - 94,50 €	1.795,55 €

93.000,00 €	75	1.240,05 €	-5%	-	62,00 €	1.178,05 €
210.000,00 €	110	1.909,14 €	-5%	-	95,46 €	1.813,68 €
OMI - Valore medio - Abitazione civile in stato normale						1.350,00 €
OMI - Valore medio - Abitazione civile in ottimo stato						1.750,00 €

**1.805,16 €** Prezzo medio

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,00	x	1.800,00	=	<b>190.800,00</b>
Valore superficie accessori:	10,50	x	1.800,00	=	<b>18.900,00</b>
					<b>209.700,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 209.700,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 209.700,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PROVINCIA DI MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di MEDIGLIA, agenzie: [REDACTED], osservatori del mercato immobiliare AdE Valori OMI

## 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	106,00	10,50	209.700,00	209.700,00
				<b>209.700,00 €</b>	<b>209.700,00 €</b>

Riduzione del **50%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 104.850,00***Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare non risulta facilmente divisibile/frazionabile e la procedura risulta comproprietaria del 50% della proprietà indivisa.

Il valore della quota del 50 % di proprietà della procedura, in considerazione dello stato di occupazione dell'immobile e della quota frazionata, andrà ulteriormente ridotto come di specificato di seguito:

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 20.970,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 83.880,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 8.388,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 492,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.000,00</b>

data 20/11/2024

il tecnico incaricato  
Giovanni De Carlo