



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2265/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO RESIDENZA RIPA DI MILANO 3

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANNA GUERRIERO

CF:GRRNNA68S68F839Z
con studio in MILANO (MI) Via Giuseppe Mercalli 22
telefono: 0258322717
email: anna.guerriero@tiscali.it
PEC: anna.guerriero@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2265/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BASIGLIO Via Guglielmo Marconi Residenza Ripa 3, della superficie commerciale di **77,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Appartamento posto al terzo piano del Condominio denominato "Residenza della Ripa", facente parte del comprensorio di Milano 3, composto da tre locali oltre ai servizi, con annesso vano cantina al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 332, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 155 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/2, superficie 0, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI RES. RIPA 3 BASIGLIO, piano: T-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2018 protocollo n. MI0288635 in atti dal 04/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 98317.1/2018)
 Coerenze: appartamento: giardino, appartamento n. 333, pianerottolo di ingresso, appartamento n. 331 e cortile. cantina: hobby n. 312, corridoio comune e cantinola n. 322

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 269.943,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 256.446,64
Data della valutazione:	14/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
 In occasione del sopralluogo esperito in data 4 dicembre 2019 l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata era occupato .

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano, su istanza dello scrivente in data 23 marzo 2020 ha comunicato quanto segue: **"in relazione alla sua istanza relativa al procedimento di esecuzione immobiliare RG 2265/2018, inviata a quest'Ufficio tramite PEC ed email sotto descritta, si comunica che, dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutato Cognome e Nome: DATO OSCURATO non risultano, in qualità di locatore, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore."**



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**, stipulata il 19/11/2009 a firma di Notaio Dott. Cecala Luigi ai nn. 32136/9092 di repertorio, iscritta il 23/11/2009 a Milano2 ai nn. 156542/31826, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 674.000,00.

Importo capitale: 337.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

In calce alla formalità si legge la seguente annotazione: "Annotazione presentata il 14/11/2016 Servizio P.I. di Milano2; Registro particolare n. 23064, Registro generale n. 128610; Tipo di atto: 0800-Rinegoziazione."

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/02/2002 a firma di Notaio Dott. Grimaldi Nicola ai nn. 11237 di repertorio, iscritta il 27/02/2002 a Milano2 ai nn. 24851/5142, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 410.000,00.

Importo capitale: 205.000,00.

Durata ipoteca: ventennale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/01/2019 a Milano2 ai nn. 1088/708, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile.

Nella sezione D della formalità si legge quanto segue: "In data 25 maggio 2018 il Giudice di pace di Milano, dott. Zapparoli, emetteva decreto immediatamente esecutivo n. 25574/2018, n. R.G. 21391 /2018 con il quale ingiungeva alla DATO OSCURATO di pagare al rappresentato e difeso dall'avvocato del , oltre interessi calcolati al tasso ufficiale di sconto maggiorato di 8 punti percentuale come da regolamento condominiale dalle singole scadenze al saldo effettivo, nonché l'importo di euro 76,00 per spese ed euro 650,00 per compenso, oltre 15% spese generali, i.v.a., c.p.a. e successive occorrente. In data 18 giugno 2018 veniva apposta la formula esecutiva. In data 23 agosto 2018 il titolo esecutivo veniva notificato contestualmente all'atto di precetto per l'importo complessivo di euro 4.249,54. l'intimazione contenuta nell'atto di precetto è rimasta priva di effetto e il debitore non ha provveduto al pagamento della somma intimata."

pignoramento, trascritta il 16/12/2010 a Milano2 ai nn. 153637/91147, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile.



Nella sezione D della formalità si legge quanto segue: "Il decreto di pignoramento viene trascritto per la somma complessiva di euro 15.751,11 oltre a interessi, tassa di registro e successive spese occorrente e previste."

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:	€. 0,00
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:	8,38/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 08/09/1997 a firma di Notaio Dott. Guido Roveda ai nn. 83392/18246 di repertorio, trascritto il 17/09/1997 a Milano2 ai nn. 68914/50942

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **prot. 1913**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato di civile abitazione e box n. 12.1 A tipo 9135, rilasciata il 22/10/1980 con il n. 15 di protocollo, agibilità del 16/04/1982 con il n. 15/80 e 1/82 di protocollo

Concessione edilizia N. **prot. 21**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti interne a un fabbricato di civile abitazione e box 12.1/A - Tipologia 9135 pratica edilizia 50 barra 80, rilasciata il 26/02/1982 con il n. 1 di protocollo, agibilità del 16/04/1982 con il n. 15/80 e 1/82 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **prt. 11017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di utilizzazione di volumetrie e superfici esistenti per destinazione residenziale tramite chiusura loggia con serramento, in Via Marconi - Residenza Ripa, int. 332 (Foglio 1 - part. 155 - sub 709) con destinazione: residenziale, presentata il 01/09/2016 con il n. 0013414 A di protocollo, rilasciata il 24/07/2017 con il n. 19/2017 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

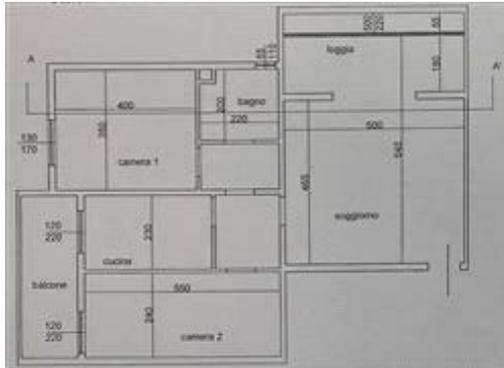
Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

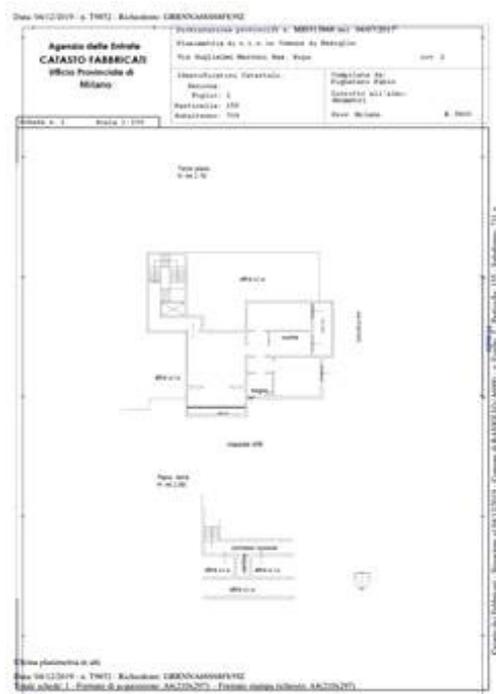
L'immobile risulta **conforme**.



Estratto da Permesso di costruire in sanatoria n. 19/2017

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale prot. MI0313868 del 04/07/2017

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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



BENI IN BASIGLIO VIA GUGLIELMO MARCONI RESIDENZA RIPA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BASIGLIO Via Guglielmo Marconi Residenza Ripa 3, della superficie commerciale di **77,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al terzo piano del Condominio denominato "Residenza della Ripa", facente parte del comprensorio di Milano 3, composto da tre locali oltre ai servizi, con annesso vano cantina al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 332, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 155 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/2, superficie 0, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI RES. RIPA 3 BASIGLIO, piano: T-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2018 protocollo n. MI0288635 in atti dal 04/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 98317.1/2018)
Coerenze: appartamento: giardino, appartamento n. 333, pianerottolo di ingresso, appartamento n. 331 e cortile. cantina: hobby n. 312, corridoio comune e cantinola n. 322

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

filobus distante circa 500 m

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che tramite accesso al CENED è stato verificato che per l'unità immobiliare in trattazione non è stato presentato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) al catasto competente.

Si evidenzia altresì che in occasione del sopralluogo esperito in data 4 dicembre 2019 alla presenza dell'Avv. non è stato possibile accedere alla cantina posta al piano terra e procedere al rilievo perché la



non aveva nella propria disponibilità le chiavi della cantina.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente realizzati in ferro

nella media ★★☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in in leno

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in monocottura

nella media ★★☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato

nella media ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in monocottura

nella media ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in monocottura

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

antenna collettiva: digitale conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

citofonico: voce conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

gas: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

telefonico: conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆



Viale di accesso al Condominio



Prospetto principale





Cucina



Bagno



Camera



Soggiorno e loggia

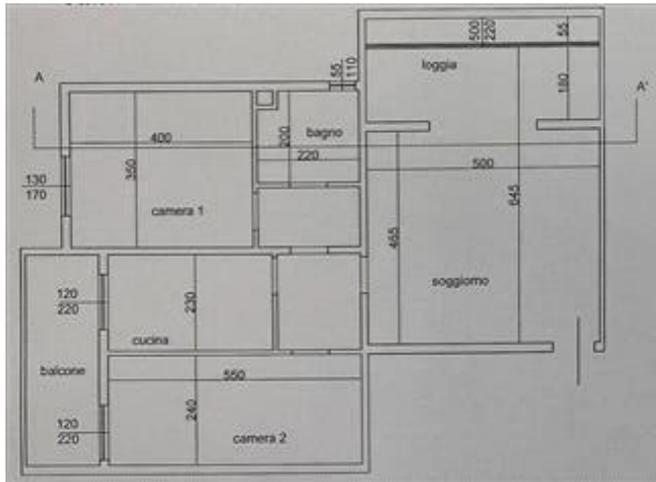
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento	74,00	x	100 %	=	74,00
Superficie balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
Superficie cantina	2,00	x	25 %	=	0,50
Totale:	86,00				77,50





Estratto da Permesso di Costruire in sanatoria n. 19/2017



Planimetria catastale prot. MI0313868 del 04/07/2017

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/09/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano2

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione a piano secondo composto da tre locali oltre accessori, con annesso vano cantina

Indirizzo: Basiglio Via Marconi sc, "Residenza dei Sassi" Milano3

Superfici accessorie:

Prezzo: 285.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/10/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano2

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione posto al terzo piano con annessa cantina

Indirizzo: Basiglio, Via Marconi "Residenza Ripa" 432 - Milano3

Superfici accessorie:

Prezzo: 285.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 27/10/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano2

Descrizione: appartamento ad uso abitazione al piano quarto di tre locali oltre servizi, con annessa cantina al piano terra

Indirizzo: Basiglio, Via Marconi "Residenza dei Sassi" 141 - Milano3

Superfici accessorie:

Prezzo: 325.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riguardo al prezzo marginale dello stato di manutenzione dei comparabili, si evidenzia che per la determinazione dello stesso sono state prese a riferimento le planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita dei comparabili e le descrizioni urbanistiche riportate nei ridetti atti di compravendita.

Dall'esame della citata documentazione è emerso che i comparabili e il "subject", ossia l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata, insistono in edifici risalenti tutti ai primi anni '80, che le diverse unità immobiliari non sono state oggetto di modifiche non necessitanti provvedimenti autorizzativi, e che le modifiche citate negli atti notarili afferiscono a sanatorie per la chiusura delle logge; ciò premesso lo stato di manutenzione dei comparabili e del "subject" viene considerato equiparabile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	285.000,00	285.000,00	325.000,00
Consistenza	77,50	0,00	0,00	0,00
Data [mesi]	0	2,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	0,00	0,00	0,00
Superficie appartamento	74,00	74,00	71,00	99,00
Balconi	10,00	20,00	22,00	11,00
Cantina	1,00	3,44	3,13	3,41
Livello di piano	3,00	2,00	3,00	4,00
Servizi (bagni) n.	1,00	1,00	2,00	2,00
Stato di manutenzione discreto - l'unità immobiliare presenta contenuti fenomeni di degrado richiedenti interventi di manutenzione riconducibili alla normale	2,00	2,00	2,00	2,00



manutenzione
ordinaria

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,27	760,00	760,00	866,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	0,00	0,00	0,00
Superficie appartamento		2.679,56	2.679,56	2.679,56
Balconi		803,87	803,87	803,87
Cantina		669,89	669,89	669,89
Livello di piano	0,5 %	1.425,00	1.425,00	1.625,00
Servizi (bagni) n.		3.000,00	3.000,00	3.000,00
Stato di manutenzione discreto - l'unità immobiliare presenta contenuti fenomeni di degrado richiedenti interventi di manutenzione riconducibili alla normale manutenzione ordinaria		25.000,00	25.000,00	25.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	285.000,00	285.000,00	325.000,00
Data [mesi]	1.520,00	760,00	866,67
Prezzo unitario	0,00	0,00	0,00
Superficie appartamento	0,00	8.038,68	-66.989,00
Balconi	-8.038,70	-9.646,44	-803,87
Cantina	-1.634,53	-1.426,87	-1.614,43
Livello di piano	1.425,00	0,00	-1.625,00
Servizi (bagni) n.	0,00	-3.000,00	-3.000,00



Stato di manutenzione discreto - l'unità immobiliare presenta contenuti fenomeni di degrado	0,00	0,00	0,00
richiedenti interventi di manutenzione riconducibili alla normale manutenzione ordinaria			
Prezzo corretto	278.271,77	279.725,37	251.834,36

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **269.943,83**

Divergenza: 9,97% < **10%**

Si evidenzia che la stima è stata redatta in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 punto 4.20.10.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,50 x 3.483,15 = **269.943,83**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 269.943,83**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 269.943,83**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili compravenduti in tempi non troppo lontani aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima,



vale a dire del subject.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano2-Basiglio

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	77,50	0,00	269.943,83	269.943,83
				269.943,83 €	269.943,83 €

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: **€. 269.943,83**

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: **€. 13.497,19**

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: **€. 256.446,64**

data 14/11/2021

il tecnico incaricato
ANNA GUERRIERO

