



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1903/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT spa

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Trentini

CUSTODE:

Dott. Carlo Di Patrizi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

IL CNICO INCARICATO:

ANNA GUERRIERO

CFE/C

con studio in MILANO (MI) Via Giuseppe Mercalli 22

telefono: 0258322717

email: anna.guerriero@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1903/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Viale Bligny 42, della superficie commerciale di **11,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Un locale posto al quinto piano di stabile condominiale.

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 il certificato energetico (APE) al catasto competente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, scala 2, ha un'altezza interna max 2,65 m. Identificazione catastale:

- foglio 526 particella 103 sub. 143 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 64.56 Euro, indirizzo catastale: Viale Bligny 42, piano: 5, intestato a [redacted] con sede in Milano, CF [redacted], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Viale Bligny, appartamento di proprietà di terzi, corridoio comune, appartamento di proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.045,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.843,08
Data della valutazione:	15/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Mohamed Awad senza alcun titolo.

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale di Milano4, su istanza dello scrivente in data 6 luglio 2018 ha comunicato quanto segue: "Oggetto: Richiesta informazioni CF

RGE 1903/17. In esito alla richiesta in oggetto si comunica che la società sopraindicata non risulta, come dante causa, in alcun contratto di locazione."

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 01/08/2002 a firma di Notaio Dott. Quagliata Vittorio ai nn. 84478 di repertorio, iscritta il 06/08/2002 a MilanoI ai nn. 54744/12243, a favore di BIPOP-CARIRE S.P.A. con sede a Brescia CF 03336830967, contro _____, nata a _____) il _____ CF _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 93.500,00.

Importo capitale: 55.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Si evidenzia che l'ipoteca in argomento, gravante sull'immobile sottoposto a esecuzione forzata, censito al Comune di Milano, fg. 526, mapp. 103, sub 143, è iscritta contro _____ nata a _____ il _____ CF _____, proprietaria dell'immobile fino al 06/02/2004, data in cui l'esecutata _____ ha acquistato il bene in trattazione.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/02/2004 a firma di Notaio Dott. Maria Borlone ai nn. 58069/5534 di repertorio, iscritta il 20/02/2004 a MilanoI ai nn. 11668/2700, a favore di BANCA DI ROMA s.p.a. con sede a Roma, CF 06978161005, contro _____, con sede a Milano, CF _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 17/09/2013 a MilanoI ai nn. 46059/7101, a favore di EQUITALIA NORD s.p.a. CF 07244730961, contro _____, in liquidazione, con sede a Milano CF _____ derivante da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 124.947,04.

Importo capitale: 62.473,52

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 04/08/2017 a MilanoI ai nn. 596112/40438, a favore di UNICREDI s.p.a. con sede a Roma CF 00348170101, contro _____, con sede a Milano, CF _____, derivante da verbale di pignoramento immobili

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: € 411,83

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 4.748,66

Ulteriori avvertenze:

Si riporta di seguito per pronto riferimento del Signor Giudice quanto comunicato dall'Amministrazione condominiale in merito alla posizione dell'esecutata nei confronti dello stesso Condominio.

Ordinaria 2017; 1^ rata anticipata; data 20/03/2017; richiesto € 148,00; incassato: 0,00; scaduto: € 148,00.

Ordinaria 2017; saldo consuntivo; data 25/11/2017; richiesto € 4.336,83; incassato: 0,00; scaduto: € 4.336,83.

Ordinaria 2017; 2^ rata anticipata; data 10/07/2017; richiesto € 102,00; incassato: 0,00; scaduto: € 102,00.

Ordinaria 2017; 3^ rata prev. ordinaria 2017; data 25/11/2017; richiesto € 161,83; incassato: 0,00; scaduto: € 161,83.

Totale richiesto € 4.748,66; incassato 0,00; scaduto € 4.748,66

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in liquidazione con sede in Milano CF per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2004), con atto stipulato il 06/02/2004 a firma di Notaio Dott. Borlone Maria ai nn. 58068/5533 di repertorio, trascritto il 20/02/2004 a Milano I ai nn. 11667/6823, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Immobiliare con sede in Milano CF per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/1991 fino al 01/08/2002), con atto stipulato il 26/06/1991 a firma di Notaio Dott. Alfredo Aquaro ai nn. 74313/17087 di repertorio, trascritto il 26/06/1991 a Milano I ai nn. 24231/16562, in forza di atto di compravendita

nata a il CF per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/2002 fino al 06/02/2004), con atto stipulato il 01/08/2002 a firma di Notaio Dott. Quagliata Vittorio ai nn. 84477 di repertorio, trascritto il 06/08/2002 a Milano I ai nn. 54743/34076, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che l'Ufficio Visure del Comune di Milano allo stato non ha messo a disposizione dello scrivente la pratica edilizia, nonostante sia stato sollecitato il Responsabile dell'Ufficio.

Lo scrivente evidenzia altresì, di aver compiuto accesso presso l'ufficio condoni del Comune di Milano - Via Edolo -, per verificare se per l'unità immobiliare in trattazione fossero stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria. A riguardo, dopo verifica telematica, è stato riferito verbalmente allo scrivente che per l'immobile non è stata rilasciata alcuna concessione in sanatoria.

Premesso quanto sopra lo scrivente riferisce, come ha riferito, solo sulla conformità catastale del bene sottoposto a esecuzione forzata, comunque precisando che il secondo comma dell'articolo 96 del vigente regolamento edilizio di Milano testualmente prevede che "L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 28 mq".

La disposizione si riferisce espressamente alla "superficie utile" (servizio igienico incluso) la

quale, nel glossario dello stesso regolamento, è definita come la “superficie di pavimento di un alloggio al netto delle pareti perimetrali e dei tavolati interni”.

Il locale oggetto della presente trattazione, di altezza max pari a circa 2,65 m e altezza minima pari a circa 0,50 m, ha una superficie netta, pari a circa 20,16 mq (servizio igienico incluso), di cui mq 8,82 circa hanno altezza inferiore a 1,50 m.

E' il caso di annotare che dall'atto di provenienza a rogito Notaio Dott. Borlone Maria, rep. 58068/5533, stipulato in data 06/02/2004, registrato in data 20/02/2004 a Milano ai nn. 11667/6823, si rileva che: " Le parti dichiarano vche il prezzo complessivo della presente vendita è stato convenuto in Euro 10.000,00 (diecimila) che la parte venditrice dichiara e riconosce di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente (...)".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare differisce dalla planimetria catastale rispetto alla quale, in occasione del sopralluogo esperito in data 21 giugno 2018, non risultano in essere le tramezzature a delimitazione del ripostiglio, è stato realizzato all'interno dello stesso appartamento un bagno cieco ed è stata murato il serramento con affaccio sul corridoio condominiale; il tutto come riportato nella planimetria che segue.

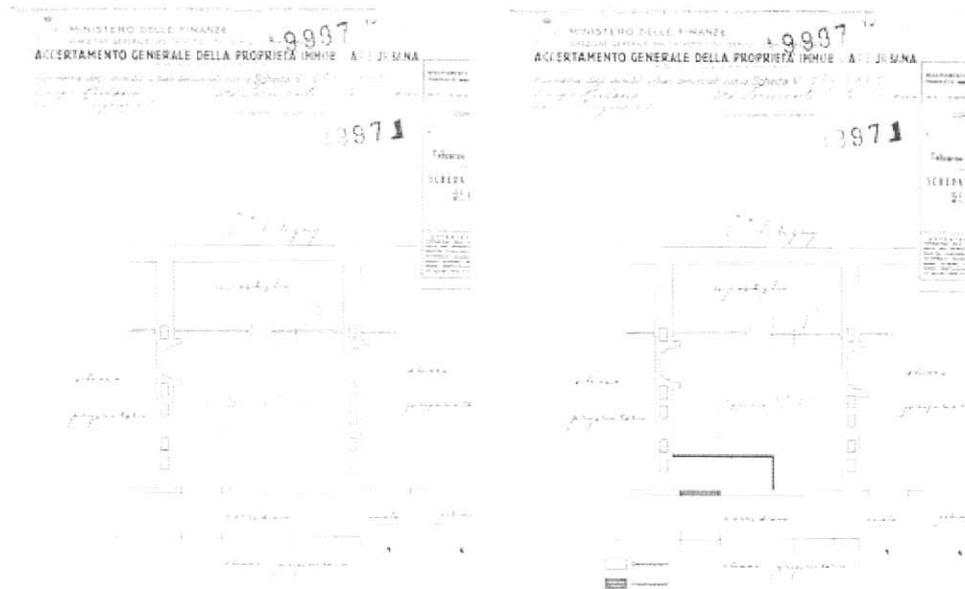
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria: €450,00
- pratica edilizia in sanatoria e oblazione: €2.500,00

Si evidenzia che la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate è stata presentata in data 22 dicembre 1939 e sulla stessa, l'unità immobiliare oggetto di trattazione, è indicata come "Stanza n. 12" e per parte "ripostiglio", il "gabinetto" è collocato lungo il corridoio comune. Sulla visura storica si rileva che il locale oggetto di perizia, sin dall'impianto meccanografico - 30/06/1987 - ha categoria A/5.



Estratto della Planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/04/2018

Difformità rilevate in sede di sopralluogo - 21 giugno 2018 - rispetto alla planimetria catastale acquisita

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



appartamento a MILANO Viale Bligny 42, della superficie commerciale di **11,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Un locale posto al quinto piano di stabile condominiale.

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 il certificato energetico (APE) al catasto competente.

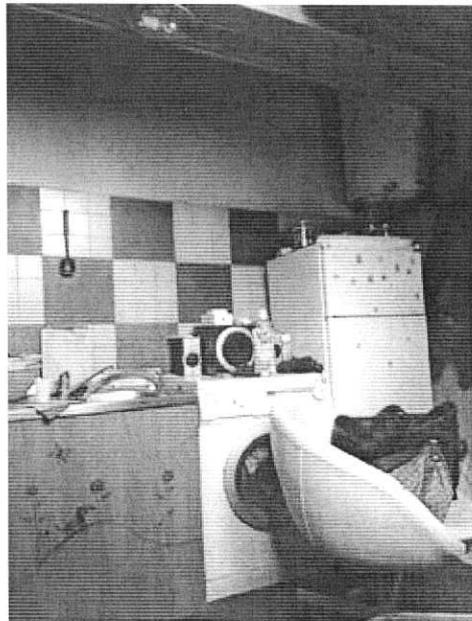
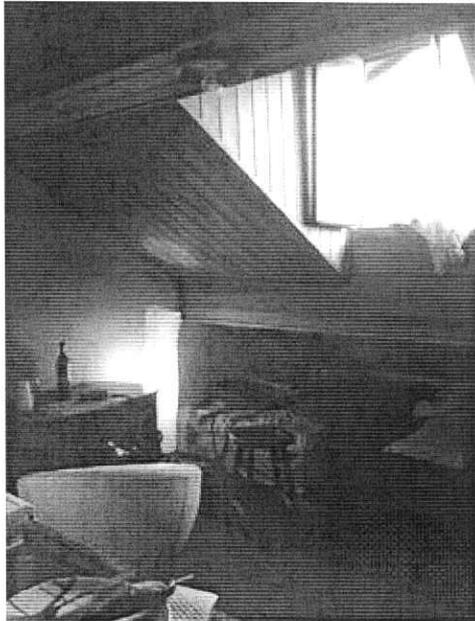
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, scala 2, ha un'altezza interna max 2.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 526 particella 103 sub. 143 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 64,56 Euro, indirizzo catastale: Viale Bligny 42, piano: 5, intestato a [redacted], con sede in Milano, CF [redacted], derivante da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Viale Bligny, appartamento di proprietà di terzi, corridoio comune, appartamento di proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Prospetto su Viale Bligny



Prospetto cortile interno

COLLEGAMENTI

metropolitana distante circa 900 m - Linea M3,
Stazione Crocetta



tram distante circa 400 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Fonti di informazione:

Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - Agenzia del Territorio: Comune di Milano; Fascia/zona: Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA, abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione normale valori compresi tra 2.100,00 ÷ 2.650,00 €/mq.

Estratto Listino Borsa Immobiliare di Milano 1° semestre 2017 - numero 51 - edito dalla C.C.I.A.A. in collaborazione con la F.I.M.A.A.: prezzi di mercato in Comune di Milano; Settore Sud Cerchia Circonvallazione, appartamenti vecchini o da ristrutturare, valori compresi tra 2.400,00 ÷ 3.000,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Milano zona: Sarfatti, Tabacchi, Crema, prezzi di mercato abitazioni civili da ristrutturare in fascia media 2.042,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,37 x 2.375,00 = **26.995,34**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.995,34**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.995,34**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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	11,37	0,00	26.995,34	26.995,34
				26.995,34 €	26.995,34 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.950,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.045,34
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:	€ 1.202,27
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:	€ 22.843,08

data 15/11/2018

il tecnico incaricato
ANNA GUERRIERO