



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 1962/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNICREDIT s.p.a.

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**ANNA GUERRIERO**

CF:GRRNNA68S68F839Z

con studio in MILANO (MI) Via Giuseppe Mercalli 22

telefono: 0258322717

email: [anna.guerriero@tiscali.it](mailto:anna.guerriero@tiscali.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1962/2018

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO Via Clitumno 11, della superficie commerciale di 47,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
appartamento al piano primo composto da due locali oltre il servizio, con annesso vano cantina al piano cantinato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 3,26 m. Identificazione catastale:

- foglio 236 particella 45 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 52 mq, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Clitumno 11, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: appartamento da nord-est verso sud-est: servizio e ballatoio comuni, appartamento di terzi, proprietà Mappali 44 e 38, proprietà di terzi cantina: corridoio comune, cantina II, proprietà di terzi sui restanti lati.

Coerenze e confini sono stati dedotti dall'atto di provenienza.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.185,00
Data della valutazione:	25/09/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

In occasione del sopralluogo esperito in data 16 aprile 2019, presente la dott.ssa Majone per il Custode nominato Dott.ssa Marcarini Michaela e l'Avv. Antonio Codega in qualità di curatore dell'eredità giacente dell'esecutato [REDACTED], l'unità immobiliare, al piano terra dello stabile condominiale in Comune di Milano all'indirizzo di Via Clitumno n. 11, era occupata da [REDACTED], dalla moglie [REDACTED] e dalla figlia di pochi mesi. La sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di aver occupato l'unità immobiliare per cui è trattazione dopo l'incendio del 2016 e di aver provveduto a proprie spese a sistemare l'alloggio. In occasione del sopralluogo, la stessa [REDACTED] ha consegnato allo scrivente n. 42 immagini, che si restituiscono in allegato alla presente, ritraenti lo stato dei luoghi

all'epoca dell'occupazione dell'immobile.

Si evidenzia che in occasione del sopralluogo è stato possibile accedere solo all'unità immobiliare e non alla cantina.

Per pronto riferimento del Signor Giudice, si evidenzia che lo scrivente, in data 27 gennaio 2019, ha fatto istanza all'Agenzia delle Entrate perchè fosse messo a conoscenza di eventuali contratti registrati a nome dell'esecutato [REDACTED] in qualità di dante causa con riguardo agli immobili censiti in Comune di Milano al fg. 236, mapp. 45 sub 68. In data 4 febbraio 2019 l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Milano II ha riscontrato l'istanza nei termini a seguire: "In merito a quanto richiesto si comunica che, da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafica Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati a [REDACTED] NATO A [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] per l'immobile oggetto della procedura."

#### 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** annotata, stipulata il 11/11/1998 a firma di Notaio Dott. Ponti Daniela ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 17/11/1998 a Milano I ai nn. 47967/11664, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ 186.000.000.

Importo capitale: £ 93.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Con nota di iscrizione presentata il 16/10/2018 ai nn. 78657/13561 l'ipoteca in oggetto è stata rinnovata

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/11/1998 a firma di Notaio Dott. Ponti Daniela ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 16/10/2018 a Milano I ai nn. 78657/13561, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 96.060,98.

Importo capitale: € 48.030,49.

Durata ipoteca: -.

La nota di iscrizione in argomento è in rinnovazione dell'ipoteca originaria iscritta a Milano I il 17/11/1998 ai nn. 47967/11664

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

pignoramento, trascritta il 18/12/2013 a Milano I ai nn. 62346/46129, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobile

pignoramento, trascritta il 24/10/2018 a Milano I ai nn. 80964/55717, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobile

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
Ulteriori avvertenze:	

In data 17 aprile 2019 lo scrivente ha chiesto a mezzo mail all'Amministratore condominiale di essere informata sulla situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio. Allo stato non è pervenuta risposta, nonostante sollecitazioni per le vie brevi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di contratto di compravendita (dal 11/11/1998), con atto stipulato il 11/11/1998 a firma di Notaio Dott. Daniela Ponti ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 17/11/1998 a Milano I ai nn. 47966/33439.

Si evidenzia che l'esecutato è deceduto e che il curatore dell'eredità giacente è l'Avv. Antonio Codega

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/1990 fino al 11/11/1998), con atto stipulato il 28/12/1990 a firma di Notaio dott. Mambelli Luigi ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 11/01/1991 a Milano I ai nn. 2341/1864

## 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, qui evidenziando che dall'atto di provenienza a rogito Notaio Dott. Ponti Daniela, rep. 79283/5239, stipulato in data 11/11/1998, registrato in data 17/01/1998 a Milano I ai nn. 47966/33439, si rileva che: "(...) le opere relative all'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate prima del 1° settembre 1967 e dopo tale data non sono state apportate alla stessa modifiche soggette ad autorizzazione, licenza o concessione, ad eccezione delle "Opere Interne" per

le quali è stata presentata al Comune di Milano il 31 dicembre 1990 n. 370307 di Prot. Gen. la relazione asseverata prevista dall'art. 26 L. 47/85 (...)"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In occasione del sopralluogo è stato rilevato che l'accesso all'unità immobiliare è stato realizzato in luogo di una persistente finestra e l'accesso originario è stato tamponato all'interno mantenendo la porta.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale previa presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria: €.800,00
- predisposizione di pratica edilizia in sanatoria: €.1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MILANO VIA CLITUMNO 11

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILANO Via Clitumno 11, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

appartamento al piano primo composto da due locali oltre il servizio, con annesso vano cantina al piano cantinato

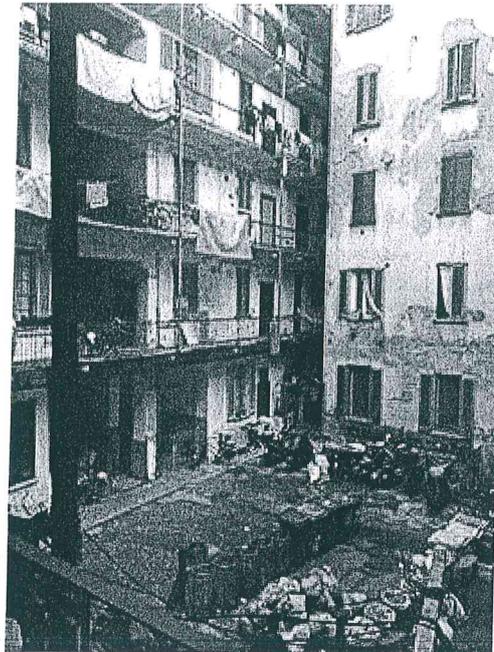
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I-S1, ha un'altezza interna di 3,26 m. Identificazione catastale:

- foglio 236 particella 45 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 52 mq, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Clitumno 11, piano: I-S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: appartamento da nord-est verso sud-est: servizio e ballatoio comuni, appartamento di terzi, proprietà Mappali 44 e 38, proprietà di terzi cantina: corridoio comune, cantina II, proprietà di terzi sui restanti lati.

Coerenze e confini sono stati dedotti dall'atto di provenienza.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



Prospetto interno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autobus distante circa 400 m

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

metropolitana distante circa 900 m

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, ubicata al primo piano di stabile condominiale, ha accesso dal ballatoio comune ed è composta da due locali oltre il servizio, con annesso vano cantina al piano cantinato; oggetto di recente manutenzione straordinaria.

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che l'unità immobiliare in trattazione è stata occupata da [REDACTED], dalla moglie [REDACTED] e dalla figlia di pochi mesi, dopo un incendio scoppiato nel 2016 e che gli stessi occupanti hanno provveduto a proprie spese alla manutenzione

della stessa unità immobiliare.

Delle Strutture:

*scale esterne*: a rampe parallele costruite in muratura scarso ★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni*: a battente realizzati in legno e vetro al di sotto della media ★★★★★★★★★★

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in blindata nella media ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna*: realizzata in monocottura nella media ★★★★★★★★★★

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in monocottura nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico*: conformità: a vista non a norma al di sotto della media ★★★★★★★★★★

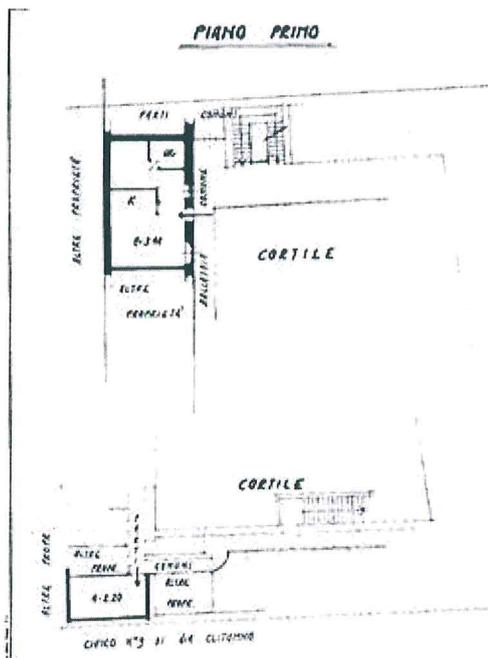
*gas*: conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★★★★★★★★★

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
appartamento	44,00	x	100 %	=	44,00
cantina	12,00	x	25 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>56,00</b>				<b>47,00</b>



*Estratto planimetria catastale*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fonti di informazione:

Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - Agenzia del Territorio: Comune di Milano; Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO abitazioni in uno stato di conservazione normale valori compresi tra 2.000,00 ÷ 2.600,00 €/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, - Decentramento: Brianza-Pasteur appartamenti vecchi (impianti obsoleti) valori compresi tra 1.800,00 ÷ 2.350,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Milano, abitazioni in buono stato prezzi di mercato in fascia media in buono stato 2.270,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,00 x 1.800,00 = **84.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.600,00**

**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	47,00	0,00	84.600,00	84.600,00
				<b>84.600,00 €</b>	<b>84.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.300,00**

**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: **€. 4.115,00**

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: **€. 78.185,00**

data 25/09/2019

il tecnico incaricato  
ANNA GUERRIERO