



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
3804/2010 + 268/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT.SSA CATERINA TRENTINI

CUSTODE:
SIVAG S.P.A.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 21/02/2023

TECNICO INCARICATO:
LAURA NICOLETTA BARTOLI



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3804/2010

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

appartamento a MILANO VIA OSTENO 2, quartiere FORZE ARMATE, della superficie di **148,54** mq per la quota di:

- 12/24 di piena proprietà
- 9/24 di piena proprietà
- 3/24 di piena proprietà Al civico 2 di Via Osteno 2 in Milano sono stati realizzati a metà degli anni '50 più costruzioni di edilizia economica popolare dalla Gestione I.N.A. CASA..

Alla scala O si trova al 3° piano l'abitazione pignorata e al piano S1 il vano cantina. L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione nelle facciate e nelle parti comuni. L'ascensore è assente. Il servizio di portineria è comune a tutti gli edifici.

L'unità immobiliare pignorata si compone di corridoio di ingresso su cui si affacciano soggiorno con balcone, cucina con balcone, bagno finestrato e quattro camere da letto. Le finiture interne sono semplici e in mediocre stato di manutenzione.

Si rileva l'abbattimento parziale, in altezza, della muratura divisoria posta tra il corridoio e il soggiorno, eseguita in assenza di autorizzazione comunale, e la mancanza del serramento interno di chiusura del soggiorno.

Lo stato manutentivo interno all'appartamento è mediocre, gli impianti elettrico e gas necessitano di revisione e messa a norma, i serramenti sono datati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°-S1, interno 10, scala O, ha un'altezza interna di mt. 2,78 abitazione - mt. 2,45 cantina. Identificazione catastale:

- foglio 420 particella 80 sub. 48 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: VIAO OSTENO 2, piano: 3-S1, intestato a _____, derivante da Voltura d'Ufficio del 15/03/2010 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO sede MILANO Repertorio n. 12410 - SENTENZA TRASLATIVA N. 10835/2010 Voltura n. 58049.1/2010 - Pratica n. MI0635944 in atti dal 27/08/2010
Coerenze: Coerenze abitazione da NORD in senso orario: vano scale comuni, altra unità, cortile per tre lati. Coerenze vano cantina: corridoio comune, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, corridoio comune.
Non risulta essere stata richiesta voltura catastale successivamente alla dichiarazione di successione in morte della _____ da parte dei suoi eredi.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

148,54 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 289.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 275.196,00
Data della valutazione:	21/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Attualmente l'unità pignorata risulta occupata dai debitori unitamente alla propria famiglia.

I debitori non risultano danti causa in contratti di locazione/comodato (ALLEGATO 2).

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. *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

pignoramento, stipulata il 18/10/2010 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 9330 di repertorio, trascritta il 26/01/2011 a MILANO 1 ai nn. 3032/4322, a favore di
MILANO, contro _____, derivante da
DECRETO INGIUNTIVO.

Pignoramento successivamente rettificato nelle quote di proprietà con trascrizione n. 27990/38060 del 21/07/2014.

pignoramento, stipulata il 01/04/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 6712 di repertorio, trascritta il 14/04/2022 a MILANO 1 ai nn. 29364/20434, a favore di
_____, contro _____, derivante da
ATTO ESECUTIVO

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:	€ 4.218,67
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 44.703,06
Millesimi condominiali: 14,1090
Ulteriori avvertenze:
Si allega copia e mail ricevuta da Studio Servizi Immobiliari s.r.l. (ALLEGATO 7).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 12/24, in forza di ATTO COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 24/09/1979 a firma di NOTAIO ai nn. 21750 di repertorio, trascritto il 07/10/1979 a MILANO 1 ai nn. 35690/30030

per la quota di 6/24, in forza di SENTENZA TRIBUNALE DI MILANO (dal 15/03/2010), con atto stipulato il 15/03/2010 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 12410 di repertorio, trascritto il 26/03/2010 a MILANO 1 ai nn. 17069/18035.
SENTENZA TRASLATIVA A FAVORE

per la quota di 3/24, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ai nn. 1797/9990 di repertorio, trascritto il 24/07/2019 a MILANO 1 ai nn. 58384/39677.
Successione in morte di del 16/07/1992. Accettazione espressa di eredità del 18/03/2021 n. 1965 di Rep. trascritta a Milano 1 il 01/04/2021 ai n. 24303 di Reg. Gen. e n. 16734 di Reg. Part..

per la quota di 3/24, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ai nn. 1797/9990 di repertorio, trascritto il 24/07/2019 a MILANO 1 ai nn. 58384/39677.
Successione in morte di del 16/07/1992. Accettazione espressa di eredità del 18/03/2021 n. 1965 di Rep. trascritta a Milano 1 il 01/04/2021 ai n. 24303 di Reg. Gen. e n. 16734 di Reg. Part..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 12/24, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 15/03/2010), con atto stipulato il 24/09/1979 a firma di NOTAIO ai nn. 21750 di repertorio, trascritto il 07/10/1979 a MILANO 1 ai nn. 30030/35690

per la quota di 6/24, in forza di SENTENZA TRIBUNALE DI MILANO (dal 15/03/2010 fino al 16/07/1992), con atto stipulato il 15/03/2010 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 12410 di repertorio, trascritto il 26/03/2010 a MILANO 1 ai nn. 17069/18035.
SENTENZA TRASLATIVA A FAVORE

. In data 16/07/1992 la Sig.ra . è deceduta, senza lasciare testamento, lasciando quale chiamati all'eredità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla visura on line eseguita sul sito del Comune di Milano non risultano presenti richieste autorizzative successive alla licenza edilizia relative all'abitazione in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 00/00 e successive varianti, intestata a GESTIONE I.N A. CASA - Amministrato



da I.A.C.P. per la PROVINCIA DI MILANO, per lavori di Nuova costruzione.
L'intervento è stato eseguito negli anni '50. E' stata inoltrata richiesta di visura al Comune di Milano ma il fascicolo non è stato reso ancora disponibile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. del 14/10/2019, l'immobile ricade in zona TUC - Tessuto Urbano Consolidato (Art. 2.2.a). ADR - Ambiti contraddistinti da disegno urbano riconoscibile (Art. 21). Insiemi urbani unitari (Art. 21.6).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli importi esposti sono indicativi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parziale riduzione in altezza della muratura divisoria posta tra soggiorno e corridoio disimpegno e rimozione porta interna di accesso al soggiorno con spostamento varco di accesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ricostruzione muratura a tutta altezza e fornitura e posa nuova porta di accesso al soggiorno.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ricostruzione muratura a tutta altezza: C.800,00
- Fornitura e posa nuova porta: €.300,00

L'Ufficio Visure del Comune di Milano non ha ancora messo a disposizione dell'Esperto gli atti di fabbrica dell'edificio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Necessita voltura catastale per avvenuto passaggio della proprietà a

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

Costi di regolarizzazione:

- costo professionista + tributo catastale e imposta di bollo + sanzioni per voltura tardiva: €.400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: impianto gas.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto obsoleto. Mancanza di messa a norma impianto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento impianto gas ed emissione Certificazione messa a norma dell'impianto gas.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento impianto gas ed emissione Certificazione messa a norma dell'impianto gas.: €.900,00



Conformità tecnica impiantistica: elettrico.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto obsoleto. Mancanza di messa a norma impianto elettrico. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento impianto elettrico ed emissione Certificazione messa a norma dell'impianto elettrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento impianto elettrico ed emissione Certificazione messa a norma dell'impianto gas.: € 5.000,00

BENI IN MILANO VIA OSTENO 2, QUARTIERE FORZE ARMATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO VIA OSTENO 2, quartiere FORZE ARMATE, della superficie commerciale di **148,54 mq** per la quota di:

12/24 di piena proprietà

9/24 di piena proprietà

3/24 di piena proprietà

Al civico 2 di Via Osteno 2 in Milano sono stati realizzati a metà degli anni '50 più costruzioni di edilizia economica popolare dalla Gestione I.N.A. CASA.

Alla scala O si trova al 3° piano l'abitazione pignorata e al piano S1 il vano cantina. L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione nelle facciate e nelle parti comuni. L'ascensore è assente. Il servizio di portineria è comune a tutti gli edifici.

L'unità immobiliare pignorata si compone di corridoio di ingresso su cui si affacciano soggiorno con balcone, cucina con balcone, bagno finestrato e quattro camere da letto. Le finiture interne sono semplici e in mediocre stato di manutenzione.

Si rileva l'abbattimento parziale, in altezza, della muratura divisoria posta tra il corridoio e il soggiorno, eseguita in assenza di autorizzazione comunale, e la mancanza del serramento interno di chiusura del soggiorno.

Lo stato manutentivo interno all'appartamento è mediocre, gli impianti elettrico e gas necessitano di revisione e messa a norma, i serramenti sono datati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°-S1, interno 10, scala O, ha un'altezza interna di mt. 2,78 abitazione - mt. 2,45 cantina. Identificazione catastale:

- foglio 420 particella 80 sub. 48 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: , piano: 3-S1, intestato a , derivante da Voltura d'Ufficio del 15/03/2010 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO sede MILANO Repertorio n. 12410 - SENTENZA TRASLATIVA N. 10835/2010 Voltura n. 58049.1/2010 - Pratica n. MI0635944 in atti dal 27/08/2010
Coerenze: Coerenze abitazione da NORD in senso orario: vano scale comuni, altra unità, cortile per tre lati. Coerenze vano cantina: corridoio comune, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, corridoio comune.
Non risulta essere stata richiesta voltura catastale successivamente alla dichiarazione di successione in morte della da parte dei suoi eredi.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.



DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco delle Cave.

ospedale	☆☆	☆☆☆☆
----------	----	------

COLLEGAMENTI

tangenziale distante km. 3,5	☆☆	☆☆☆☆
autobus distante mt. 100	☆☆	☆☆☆☆
metropolitana distante km. 1	☆☆	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆	☆☆☆☆
esposizione.	☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:		☆☆☆☆
impianti tecnici:		☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:		☆☆☆☆
servizi:		☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si allega copia fac-simile dell'Attestato Prestazione Energetica scaricato dal Catasto Energetico della Regione Lombardia valido fino al 27/01/2027.

<i>cancello.</i> a battente realizzato in metallo con apertura elettrica	☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto. Non è stato eseguito sopralluogo specifico della copertura	
<i>pareti esterne.</i> costruite in laterizio con coibentazione in assente il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna.</i> realizzata in asfalto. Relativamente a percorsi comuni esterni al fabbricato	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna.</i> realizzata in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆
<i>plafoni.</i> realizzati in intonaco	☆☆☆☆
<i>portone di ingresso.</i> anta singola a battente	☆☆☆☆



realizzato in alluminio e vetro

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica. Apertura su balcone cucina provvista di persiana, apertura su balcone soggiorno provvisto di inferriata metallica.

☆☆☆

rivestimento esterno. realizzato in intonaco di cemento

☆☆☆

rivestimento interno. posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

☆☆☆

rivestimento interno. posto in cucina realizzato in piastrelle ceramica

☆☆☆

IMPIANTI

ascensore. . ASSENTE

citofonico. audio

☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: assente. Impianto da verificare e mettere a norma con emissione di certificazione.

☆☆☆

gas: esterno con alimentazione a gas naturale conformità: assente. Impianto da verificare e mettere a norma con emissione di certificazione.

☆☆☆

fognatura. condominiale la rete di smaltimento è realizzata in condominiale con recapito in rete comunale. L'esperto non ha eseguito verifica specifica.

idrico. tubazioni sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in condominiale

☆☆☆

termico. condominiale con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in radiatori. Si allega Attestato di Prestazione Energetica

☆☆☆

Delle Strutture:

scaie interne: a doppia rampa parallela realizzate in muratura rivestita in pietra

☆☆☆

strutture verticali. costruite in c.a. L'esperto non ha eseguito verifiche strutturali specifiche.

travi. costruite in c.a., L'esperto non ha eseguito verifiche strutturali specifiche.

CLASSE ENERGETICA:



[166,84 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1514600222517 registrata in data 27/01/2017

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
ABITAZIONE	143,25	x	100 %	143,25



BALCONI	9,15	x	30 %	2,75
CANTINA	10,18	x	25 %	2,55
Totale:	162,58			148,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate 1/2022

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.500,00

Note: Valutazioni per abitazioni di tipo economico in stato normale di manutenzione in zona Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo Borromeo.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZA BRIANZA LODI I/2022

Valore minimo: 1.850,00

Valore massimo: 2.200,00

Note: Valutazioni per appartamenti in zona Axum, Ospedale San Carlo.

Banca dati IMMOBILIARE.IT

Valore minimo: 2.256,00

Valore massimo: 2.256,00

Note: Prezzo medio immobili residenziali relativamente a Via Forze Armate.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento viene moltiplicato il valore di stima pari a €/mq. 2.000,00 x la superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	148,54	x	2.000,00	€ 297.080,00
-------------------------------	--------	---	----------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 297.080,00
---	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 297.080,00
--	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è il sintetico comparativo parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 1, ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO , agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE I 2022 - CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI I 2022

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	148,54	0,00	€ 297.080,00	€ 297.080,00
				€ 297.080,00	€ 297.080,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare pignorata non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 7.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 289.680,00

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: € 14.484,00

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: € 275.196,00

data 21/02/2023

il tecnico incaricato
LAURA NICOLETTA BARTOLI



DOCUMENTI ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 2 – AGENZIA DELLE ENTRATE
ALLEGATO 3 – ATTO COMPRAVENDITA 1979
ALLEGATO 4 – TRASCRIZIONE SENTENZA TRASLATIVA
ALLEGATO 5 – ELENCO NOTE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI
ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 7 – SPESE CONDOMINIALI
ALLEGATO 8 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
ALLEGATO 9 – FOTOGRAFIE
ALLEGATO 10 - COPIA PRIVACY

