

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di Via Curio Dentato 5 Milano**
Creditori intervenuti: **Banco Popolare Società Cooperativa**

N° Gen. Rep. **2719/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-01-2016 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Codice fiscale: GRCSRN68D45F205Q
Partita IVA: 05369440960
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com
Pec: greco.9324@oamilano.it



RIEPILOGO**1. Dati Catastali**

Bene: via Curio Dentato n.5 - Milano (Milano) - 20146

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 511, particella 71, subalterno 2

2. Stato di possesso

Occupato dal debitore con la famiglia. E' inoltre in essere un contratto registrato in data successiva al pignoramento.

Più precisamente: Da interrogazione in Anagrafe Tributaria per l'immobile per cui causa risultano registrati due contratti di locazione, il giorno dell'accesso il debitore dichiarava che il contratto più vecchio non è in essere, mentre il contratto registrato in data 11-03-2014 (data successiva a quella del pignoramento) è in corso e ha come conduttore la moglie.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**4. Creditori Iscritti**

- Banca Popolare Società Cooperativa

- Condominio di Via Curio Dentato 5 Milano, Banca Popolare Società Cooperativa

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

SI

8. Pignoramento relativo all'intero bene**9. Prezzo da libero: € 64.000,00**

Prezzo da occupato: € 50.000,00

INDICE

| | | |
|--|------|---|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | pag. | 3 |
| 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) | pag. | 3 |
| 3. STATO DI POSSESSO | pag. | 4 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | pag. | 4 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | pag. | 5 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | pag. | 5 |
| 7. CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA | pag. | 6 |
| 8. DESCRIZIONE | pag. | 6 |
| 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | pag. | 8 |



Beni in Milano (Milano)

via Curio Dentato n.5

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Curio Dentato n.5

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 511, particella 71, subalterno 2, indirizzo Via Curio Dentato 5, piano T, comune Milano, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € € 251,77

Derivante da: Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Millesimi di proprietà di parti comuni: 33/1000

Confini, da nord in senso orario: altra proprietà, via Curio Dentato, androne comune, corpo scale.

Note sulla conformità catastale: rispetto alla documentazione in atti e con aggiornamento presso il NCEU in data 8-10-2015, non si rilevano difformità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Monolocale a Milano sud-ovest, zona Lorenteggio. A parte di uno stabile popolare, inserito in una zona ha prevalente destinazione residenziale, provvista di tutti i normali servizi urbani (scuole, esercizi commerciali della piccola e media distribuzione, centro parrocchiale, giardinetti, centro sportivo, sportelli bancomat ecc.) e servita molto bene dal trasporto pubblico (linea tranviaria n. 14 distante circa 70 m., oltre a diverse autolinee e alla linea MM2 distante circa 1 km.). I collegamenti extraurbani sono garantiti oltre che dalla linea MM, da alcune autolinee e dalla stazione ferroviaria di Milano San Cristoforo a circa 1400 m. di distanza.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni storiche: Naviglio.

Principali collegamenti pubblici: Linea tranviaria n. 14 a 70 m circa, Autolinea n. 98 a 250 m. circa, Autolinee 50, 61, 98 a 400 m. circa, MM linea 2 a 1 km circa

Servizi offerti dalla zona: Scuole di vario grado, entro una distanza compresa tra 100 e 800 m. circa; centro sportivo a circa 300 m., centro parrocchiale a circa 450 m., esercizi commerciali della media distribuzione a circa 200 m., giardinetti a circa 150 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla famiglia del debitore, con contratto di locazione stipulato in data 10/03/2014 per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile. Registrato a Milano il 11/03/2014 ai nn. 1998

Tipologia contratto: 4+4, prima scadenza 09/03/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/03/2018

Accesso: In data 05-11-2015 l'accesso all'immobile oggetto di perizia veniva effettuato regolarmente dalla sottoscritta e dal delegato SIVAG. Consentiva l'accesso il debitore che occupa l'immobile con la moglie e 0 figli minorenni [REDACTED]. Da interrogazione in Anagrafe Tributaria per l'immobile per cui causa risultano registrati due contratti di locazione e il giorno dell'accesso il debitore dichiarava che il contratto più vecchio non è in essere, mentre è in corso il contratto registrato in data 11-03-2014 (data successiva a quella del pignoramento) e che ha come conduttore la moglie. Il primo atto è il n. 159, serie 3, dell'08-01-2013 il secondo è il n. 1998, serie 3, dell'11-03-2014, si allegano entrambi.

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:**

- Atto di citazione a favore di [REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED]

Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Milano 1 in data 09/07/1991 ai nn. [REDACTED]

Citazione trascritta a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con la quale la suddetta società chiedeva il riscatto dei beni a norma dell'art. 39 della legge n. [REDACTED]. La citazione è superata dalla sentenza emessa dalla Corte di appello più avanti riportata e come risultante dall'atto di quietanza del dr. Giuliano Leonardo, Notaio in Milano, in data 13 ottobre 2003 repertorio n. [REDACTED].

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di Banca Popolare Società Cooperativa
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario trentennale; Importo ipoteca: € 290000; Importo capitale: € 145000; Rogito: atto notarile dott. Martarrese Pasquale (Milano) in data 04/09/2007 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Milano 1 in data 11/09/2007 ai nn. [REDACTED].

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio di Via Curio Dentato 5 Milano contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 20-06-2013 n. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Milano 1 in data 31/10/2013 ai nn. [REDACTED] Pignoramento immobiliare del valore di euro 6.662,03 oltre interessi legali dalle scadenze al saldo, nonché le spese del procedimento, IVA e CPA e tutte le successive occorrente.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

08-10-2015

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 € circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 11.322,66 €

Millesimi di proprietà: Spese di proprietà 33, spese generali 33, spese riscaldamento 40, spese acqua potabile a seconda degli occupanti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'appartamento è situato al piano rialzato, per accedervi va quindi percorsa una mezza rampa di scale.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: G 237,3 kwh/m2a

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

compravendita

A rogito: notaio Federico Mezzanotte in data 18/09/1979 ai nn. 47200 - registrato a: Milano in data 02/10/1979 ai nn. [redacted] - trascritto a: Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Milano 1 in data 11/10/1979 ai nn. [redacted]

Note: Atto di compravendita [redacted]

Titolare/Proprietario: - [redacted]

[redacted] - In forza di sentenza traslativa - trascritto a: Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Milano 1 in data 12/11/2003 ai nn. [redacted]

Note: sentenza contro [redacted]

[redacted] In forza di sentenza emessa dalla Corte di Appello di Milano, sezione IV civile, [redacted] del 16 aprile 2003 n. cron. [redacted] e n. [redacted] trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano 1 in data 12 novembre 2003 ai n.ri [redacted] e successivo atto di quietanza in autentica dr. Giuliano Leonardo, Notaio in Milano, in data 13 ottobre 2003 repertorio n. [redacted], registrato a Milano - atti privati, il 22 ottobre 2003. Osservazioni: nella nota di stracrizione l'immobile è identificato come "laboratorio artigiano" invece che "appartamento".

Titolare/Proprietario: - [redacted]

[redacted] - In forza di atto di compravendita

A rogito: notaio Pasquale Matarrese di Milano in data 04/09/2007 ai nn. [redacted] - trascritto a: Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Milano 1 in data 11/09/2007 ai nn. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. [redacted] Atti [redacted] del 1938

Intestazione: Comune di Milano - Ripartizione Edilizia Privata / [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Fabbricato ad uso abitazione e laboratorio (tre piani fuori terra)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/10/1938 al n. di prot. [redacted]

Licenza di occupazione in data 10/03/1941 al n. di prot. 82

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di C.C. n. 16 del 22/05/2012 |
| Zona omogenea: | PdR - ADR titolo II capo II - Tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

8. Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

In comune di Milano, via Curio Dentato 5, appartamento composto da una stanza, ingresso, cucina, bagno. A parte di edificio condominiale edificato alla fine degli anni '30 del Novecento, alto 5 piani fuori terra oltre piano seminterrato. Edificio con impianto di riscaldamento centralizzato, impianto citofonico, allacciato alle normali utenze urbane (gas, elettrica ecc.); si compone di complessive n. 19 unità condominiali. La copertura è a falde, la facciata è intonacata con rivestimento lapideo di colore grigio al piano terreno, le finestre sono oscurate da tapparelle.

Si accede all'unità immobiliare oggetto di perizia al piano rialzato. L'appartamento ha affaccio unico a nord-est su via Curio Dentato. I locali hanno un'altezza netta di circa m. 3,50. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco o azzurro ad eccezione del bagno dove è presente un parziale rivestimento in ceramica, il pavimento è rivestito con piastrelle di ceramica. I serramenti sono in legno con vetro singolo, le tapparelle in ferro, i caloriferi in ghisa sono presenti in tutti i locali ad eccezione dell'ingresso.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 41,00

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1938

ha un'altezza interna di circa: m. 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: Lo stabile non è stato oggetto di manutenzioni straordinarie negli ultimi dieci/venti anni e ha bisogno di manutenzioni. L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione e va rimodernato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misurazione in mq. della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Locali abitabili | sup lorda di pavimento | 41,00 | 1,00 | 41,00 |
| | | 41,00 | | 41,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2015

Zona: Milano. Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILI

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1800 Valore di mercato max(€/mq): 2200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Impianti:

Impianto elettrico: Esiste impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Impianto centralizzato a metano

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Scarichi:

Non sono stati rilevati scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

L'amministrazione del condominio non ha fornito documentazione relativa agli impianti.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene viene eseguita seguendo il metodo sintetico - comparativo, con riferimento a valori di mercato riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione. Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata. I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma va a corpo. I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori, sono in pratica degli studi e non sono vincolanti di per se. Il giudizio di stima deriva da essi ma non ne è la conseguenza matematica, è bensì la somma di studi che utilizzano parametri i più obiettivi possibile e generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile, ma comunque soggettivi.

Coefficienti e punti di merito

| descrizione | indice | | | | | | | | | | |
|---|---------------|--|--|--|----|--|--|------------|----|------------|-------------|
| FATTORI POSIZIONALI | | | | | | | | | | | |
| Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc. | -3,00 | | | | | | | | | | |
| Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento). | -2,00 | | | | | | | | | | |
| CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio | | | | | | | | | | | |
| Stato conservativo | | | | | | | | | | | |
| Stabile realizzato da oltre 30 anni | -20,00 | | | | | | | | | | |
| Livello manutentivo complessivo e tipologia | | | | | | | | | | | |
| Edilizia economica | -20,00 | | | | | | | | | | |
| CARATT. INTRINSECHE dell'Unità | | | | | | | | | | | |
| Livello manutentivo complessivo | | | | | | | | | | | |
| Scadente Necessità di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni | -8,00 | | | | | | | | | | |
| Piano (nel caso di appartamento in condominio) | | | | | | | | | | | |
| Rialzato | -3,00 | | | | | | | | | | |
| Esposizione | | | | | | | | | | | |
| a nord | -2,00 | | | | | | | | | | |
| | -58,00 | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">€/mq Valutazione dell'Agenzia dell'Entrate (OMI) per uno stabile civile in ottime condizioni di manutenzione</th> <th style="width: 10%;">mq</th> <th style="width: 25%;">Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione</th> <th style="width: 40%;">Valutazione dell'immobile oggetto di perizia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">€ 3.900,00</td> <td style="text-align: center;">41</td> <td style="text-align: right;">€ 1.638,00</td> <td style="text-align: right;">€ 67.158,00</td> </tr> </tbody> </table> | | | | €/mq Valutazione dell'Agenzia dell'Entrate (OMI) per uno stabile civile in ottime condizioni di manutenzione | mq | Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione | Valutazione dell'immobile oggetto di perizia | € 3.900,00 | 41 | € 1.638,00 | € 67.158,00 |
| €/mq Valutazione dell'Agenzia dell'Entrate (OMI) per uno stabile civile in ottime condizioni di manutenzione | mq | Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione | Valutazione dell'immobile oggetto di perizia | | | | | | | | |
| € 3.900,00 | 41 | € 1.638,00 | € 67.158,00 | | | | | | | | |



9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Milano, osservatori del mercato immobiliare Bollettino della Agenzia del Territorio (anno 2015- semestre1); agenzie immobiliari di zona, Documentazione condominiale, atto di compravendita, google maps, rilievi e sopralluoghi.

9.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Locali abitabili | 41,00 | € 1.638,00 | € 67.158,00 |
| Valore corpo | | | € 67.158,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 67.158,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 67.158,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo popolare [A4] | 41,00 | € 67.158,00 | € 67.158,00 |

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|------------|
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 3.000,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile | |

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 64.158,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 50.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 64.000,00 |

Allegati

A. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria B. Documentazione ipocatastale aggiornata C. Fotografie interno – esterno e pianta D. Copia atto di provenienza E. Documentazione condominiale F. Valutazione dell'Agenzia del Territorio G. Urbanistica, estratto PGT H. Regolarità edilizia – agibilità I. Certificazione energetica L. Invii

La presente valutazione e in generale la relazione peritale, prescinde da qualsivoglia onere o servizio, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferita a data corrente.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 10 pagine più allegati.

Data generazione:
12-12-2015

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco

