

Tribunale di Milano III Sez. Civile

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOBANK**

contro: **.....**

N° Gen. Rep. **RGE 448-2019**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
26-11-2019 h. 10,00

Giudice delle
esecuzioni: **dr.ssa Gabriella Mennuni**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO unico: appartamento

Esperto alla stima: **arch. Silvia Portaluppi**
Codice fiscale: PRTSVV66D44F119V Partita IVA: 11558010150
Studio in: Via Rovido 2 - Buccinasco (Mi)
Telefono e fax :02/48.84.14.28
Email: architettoportaluppi@libero.it
PEC: portaluppi.9154@oamilano.it



INDICE SINTETICO

LOTTO unico: appartamento

Dati Catastali

Bene in : Via Novaro n.1 20161 MILANO
Categoria: cat. A/4 (abitazione di tipo popolare)

Dati catastali: Fg. 40 mapp. 128 sub.741-(A/4)

Detenzione del bene

Al sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: 88.915,00 approssimato a **€. 89.000,00** (ottantanovemila/00)



Beni in MILANO (MI) 20161
via Novaro n.1
p. 2° /3°

LOTTO unico: appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di **MILANO** appartamento posto al piano secondo, composto da un soggiorno una camera ed un servizio igienico, oltre ad un vano sottotetto senza permanenza di persone posto al piano terzo, collegato da scala interna

1.2 Quota e tipologia del diritto oggetto della presente procedura

la quota di **1/2 piena proprietà in comunione di beni**

per la quota di **1/2 piena proprietà in comunione di beni**

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MILANO

Intestazione: per la quota di 1/2 piena proprietà in comunione di beni

: per la quota di 1/2 piena proprietà in comunione di beni

Dati identificativi: Fg. 40 mapp. 128 sub.741-(A/4)

Dati classamento: cat. A/4 classe 3°, consistenza 3 vani., sup. catastale 42 mq. Rendita catastale: €. 278,89

Indirizzo : **Via Novaro n.1 20161 MILANO**

N.B L'attuale subalterno 741 deriva dal subalterno 27 per variazione del 11/04/2006 protocollo MI0236888 per "Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 23979.1/20069)".

1.4 Coerenze:

da Nord in senso orario:

altra u.i.u., via Astesani, altra u.i.u , ballatoio comune



2. DETENZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

2.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo effettuato in data 17-09-2019 l'immobile è occupato dagli esecutati

3. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile depositata, a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si evince a tutto il 16/05/2019:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

Altro :

Nessuno

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA a favore di
UNICREDIT S.P.A.

per la quota di 1/1 di piena proprietà
contro

soggetto 1 per la quota di 1/2 piena proprietà in comunione di beni
soggetto 2 per la quota di 1/2 piena proprietà in comunione di beni
derivante da: concessione a garanzia di mutuo Notaio Ivaldi rep. n. 230448/11513
Importo capitale: € 170.000,00
Importo totale : € 255.000,00 ;
Iscritta a MILANO 1 in data 10/11/2006 ai nn. 93362/19696

Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **Dobank**

per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro (per la quota di 1/2 piena proprietà in comunione di beni
i per la quota di 1/2 piena proprietà in comunione di beni

derivante da: verbale di pignoramento immobili del 2/04/2019 rep. 5436
trascritto a MILANO 1 in data 21/05/2019 ai nn. 37753/25433

Si segnalano:

- **Riconoscimento di ente comune** per autentica del 19/02/2013 notaio Giuseppe De Rosa di Milano rep. 25416 trascritto il 18/03/2013 ai nn. 14087/10314 a favore di 26 (ventisei) soggetti tra i quali gli esecutati e contro SAMI s.r.l.-in liquidazione.
- Nel quadro "D" si precisa tra l'altro che: il cortile contrassegnato al NCEU di Milano al fg. 40



mapp.128 attuale subalterno 761 (catastalmente SAMI s.r.l.) deve considerarsi parte comune delle unità immobiliari insistenti sopra ai mappali 128 e 133 del Fg.40, con esclusione del corpo box sotterraneo. In terzo luogo: la rampa di accesso ai box identificati nel sottosuolo (di cui al capoverso "in primo luogo" la cui area è attualmente contraddistinta al NCEU di Milano al fg.40 mapp.128 sub.767, deve considerarsi oggi ricompresa nelle parti comuni esclusivamente delle unità di cui al fg. 40 map.128, attuali subalterni dal 702 al 727 e sub. 750

Misure Penali

- Nessuna.

Altre trascrizioni

- Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

Accettazione tacita di eredità di _____ trascritta a Milano 1 il 18/06/2019 ai nn. 30892/45825 notaio Melli Vincenzo rep. n. 13342 del 14/07/2006

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1 Spese di gestione condominiale

In seguito alla richiesta dell'Esperto l'amministratore ha fornito i seguenti dati:

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: €. 473,28 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 5.145,35

Spese straordinarie deliberate: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi 2 anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di Trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non ricorre il caso

4.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

4.4 Attestazione APE

La scrivente ha effettuato visura presso il CEER (Catasto Energetico Regionale) al fine di verificare l'esistenza di APE per l'unità immobiliare oggetto della procedura.

La ricerca ha dato esito negativo.

4.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili



5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile depositata, a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, si evince a tutto il 16/05/2019

5.1 Attuali proprietari

per la quota di 1/2 piena proprietà in comunione di beni
per la quota di 1/2 piena proprietà in comunione di beni
dal 7/11/2006 ad oggi

In forza di

Compravendita notaio Ivaldi Riccardo rep. n. 230447/11512 del 7/11/2006 trascitta a MILANO 1 in data 10/11/2006 ai nn. 55543/93361

5.2 Precedenti proprietari

con sede in Milano
dal 14/07/2006 al 7/11/2006

In forza di

Compravendita notaio Melli Vincenzo di Cinisello Balsamo (Mi) rep. n. 13342/4241 del 14/07/2006 trascritta a MILANO 1 in data 24/07/2006 ai nn. 34543/60284

proprietari ante ventennio

per la quota di 2/9 indivisi di piena proprietà

Dal 6/10/1982 al 14/07/2006

In forza di

Atto di cessione di quota immobiliare notaio Marco Reschigna di Milano rep. n. 18213 del 6/10/1982 trascritto a MILANO 1 in data 29/10/1982 ai nn. 32114/25576

per la quota di 5/9 di piena proprietà
Dal 16/7/1973 al 14/07/2006

In forza di

Dichiarazione di successione in morte di De Luigi Angelo Paolo Battista deceduto il 16/07/1973 registrata al n. 249/e74 trascritta il 18/12/1974 ai nn. 26599/22807 regolata da testamento olografo pubblicato in data 25/09/1973 dal notaio Giovanni Ripamonti registrato a Lodi il 3/10/1973 al n. 3754

Non risulta trascritta al 16/05/2019 l' accettazione di eredità (vedi nota)

per la quota di 2/9 indivisi di piena proprietà

Dal 21/12/1981 al 14/07/2006

In forza di

Atto notaio Marco Reschigna di Milano del 21/12/1981 trascritto a MILANO 1 in data 19/01/1982 ai nn. 2346/1820

N.B. L'Esperto segnala che l' accettazione di eredità di _____ stata trascritta a Milano 1 il 18/06/2019 ai nn. 30892/45825



6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile edificato ante 1° settembre 1967

La costruzione dell'edificio risale indicativamente agli inizi del 1900

6.1

Atti edilizi originari.

L'Esperto ha effettuato in data 25/6/2019 richiesta di accesso agli atti presso il L'Archivio Storico del Castello Sforzesco per prendere visione degli atti di fabbrica originari dell'edificio originariamente collocato nell'ex comune di Affori.

Presso l'archivio tuttavia non risultano conservati i suddetti documenti, come da comunicazione del 25/06/2019 allegata.

Modifiche successive.

Pratiche edilizie reperite presso l'archivio dell'ufficio tecnico della zona 9 del Comune di Milano

- Denuncia di attività del n. 001477 del 16/10/1998 atti n. 140175/29356 per "*Opere di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale quali: demolizione di murature interne. Rifacimento e/o consolidamento delle solette di calpestio. Rinnovamento di tutte le finiture interne, intonaci, gessi, rivestimenti, pavimenti, serramenti, bussole, tinteggiature ECC...Rifacimento degli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico sanitario, e gas metano. Formazione di nuove rampe scale interne di collegamento al sottotetto. Realizzazione di nuovi locali interni per servizi igienici*"

-

6.2 Conformità edilizia/catastale

L'Esperto ha confrontato lo stato dei luoghi con l'ultimo tipo edilizio reperito presso gli uffici competenti.

Lo stato di fatto rilevato NON corrisponde al tipo edilizio depositato ed alla planimetria catastale.

Le principali difformità riguardano:

- 1) L'utilizzo non autorizzato del locale sottotetto senza permanenza di persone (s.p.p.) come camera da letto
- 2) Presenza di tamponamenti di chiusura delle parti del sottotetto con h inferiore a 140/125 cm. Superficie effettiva del sottotetto inferiore a quanto riportato nel tipo edilizio
- 3) Altezza locale sottotetto s.p.p. inferiore a quella indicata nel tipo edilizio

6.3 Regolarizzazioni edilizie/catastali

Le difformità elencate al punto precedente possono essere regolarizzate tramite

Rimessa in pristino dello stato dei luoghi con corretto utilizzo del locale sottotetto come locale senza permanenza di persone

Pratica in sanatoria per la costruzione dei tamponamenti di chiusura nel locale sottotetto compreso rettifica planimetria catastale

Per un importo forfettario indicativamente stimato in €. 2.000,00 circa escluso oneri come per Legge

Il tutto sulla base della documentazione fornitami dagli uffici competenti e salvo diverse disposizioni degli stessi



7. DESCRIZIONE

7.1 Descrizione generale del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Zona: periferica

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: nelle vicinanze fermata passante ferroviario

7.2 Caratteristiche edificio

Edificio di 3 piani fuori terra + un piano seminterrato

Facciate: rivestimento intonaco tinteggiato

Accesso all'edificio: portone a doppio battente in legno

Ascensore: assente

Distribuzione a ballatoio

Condizioni generali dello stabile: sufficienti

7.3 Componenti edilizi specifici ed impianti dell'immobile oggetto della procedura

Esposizione: doppia

Pareti: tinteggiatura, , in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h. pensili.

Pavimenti: ceramica/parquet

Infissi esterni: legno con vetro camera

Imp. Elettrico: sottotraccia

Imp. idrico: sottotraccia

Imp. Termico: autonomo. Caldaietta murale a produzione combinata marca Beretta mod. "Ciao 24" posta nell'angolo cottura.

Impianto gas: presente.

Imp. Condizionamento: assente

Altezza locali: fino a m. 2.70 circa

Condizioni generali dell'unità immobiliare: insufficienti. Si segnalano infiltrazioni dalla copertura.



8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato dalla scrivente al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivo dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	35,50	100%	35,50
Sottotetto s.p.p.	mq.	16,00	50%	8,00
		51,50		43,50
		mq. lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque come "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei registri di Milano
- Ufficio del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano



9.3 Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2018

Comune: Milano

Zona D32 :periferica/ BOVISASCA/P.ROSSI/AFFORI/COMASINA

Valore mercato abitazioni civili- 1.700,00/2.450,00 (Euro/mq)

9.4 Valutazione LOTTO

Descrizione	Cat. Cat.	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo	Valore <i>diritto e quota</i>
appartamento	A/4	43,50	€ 2.200,00	€ 95.700,00	€ 95.700,00
			TOTALE	€ 95.700,00	€ 95.700,00

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore LOTTO unico	€ 95.700,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	€ 4.785,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 2.000,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 88.915,00

MILANO (MI) 20161
via Novaro n.1
piano 2°/3°

Prezzo di vendita del LOTTO 1 (quota) nello stato di "libero": € 88.915,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 (quota) nello stato di "occupato": € 66.686,25

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;
valutati a corpo e non a misura



10 GIUDIZIO DI CONGRUITA'CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non ricorre il caso

Il sottoscritto arch. Silvia Portaluppi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed agli esecutati.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Arch. Silvia Portaluppi
(documento firmato digitalmente)

Buccinasco 31/10/2019

DISTINTA DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 Fotografie

Allegato 2 Atto di provenienza

Allegato 3 Documenti catastali: Planimetria catastale-visura-estratto di mappa

Allegato 4 Ispezioni ipotecarie

Allegato 5 Pratiche edilizie

Allegato 6 Resoconto debiti condominiali

