

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa San Paolo S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **3143/2012**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
15-05-2015

Giudice delle **Dott.ssa ANNA FERRARI**
esecuzioni:



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico

Esperto alla stima: **Ing. Maurizio Nobile**
Codice fiscale: NBLMRZ77P24H827X
Partita IVA:
Studio in: Via Milano 27 - 20067 Paullo
Telefono: 0290636057
Fax: 0290636057
Email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it
Pec: ing.maurizio.nobile@pec.it



RIEPILOGO

Dati catastali dell'immobile: CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di Milano: foglio 420, particella 192, subalterno 40, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale 568,10 €, Via Alessio Olivieri n.7, piano 4-S1.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa: Trattasi di piena proprietà del Signor [REDACTED] (proprietà per 1/2) e della Signora [REDACTED] (proprietà per 1/2)

Se l'immobile debba ritenersi libero od occupato:

L'immobile è da ritenersi LIBERO in quanto occupato dai debitori.

Valore dell'immobile libero ed occupato:

Il Valore di stima del compendio immobiliare LIBERO è di 115.000 €.

Il Valore di stima del compendio immobiliare OCCUPATO è di 95.000 €.

Ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita: nulla da segnalare.

Il sottoscritto Maurizio Nobile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano n.A24088, Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 8083 e Consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Milano n. 12298, con studio in Paullo (MI) in Via Milano 27, è stato nominato lo scorso 21/10/2014, per la stima del compendio immobiliare situato nel **Comune di Milano in Via Alessio Olivieri, n.7** e ha prestato il giuramento di rito il 14/11/2014.



Si è programmato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 22/01/2015 (accesso con SIVAG).

Durante il sopralluogo è presente la debitrice, Signora [REDACTED], che è stata identificata mediante documento di carta d'identità n° [REDACTED] rilasciato dal Comune di Milano in data 01-12-2014 con scadenza il 17-12-2024.

Si precisa che la Signora vive nell'appartamento in oggetto con il marito, Signor [REDACTED], e i tre figli minorenni.



Beni in **Milano (Mi)**
Via Alessio Olivieri n. 7

Lotto: Unico

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Milano, nel complesso residenziale situato in Via Alessio Olivieri n.7, appartamento ad uso abitazione nell'Edificio 2 posto al piano quarto della scala E, composto da tre locali oltre ingresso, cucina,



servizio, verandina e balcone con annesso un vano ad uso cantina al piano cantinato.

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3], sito in Milano, Via Alessio Olivieri n.7

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati :

Intestazione:

- [REDACTED] nato nelle Filippine il 31-03-1981
- C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/2)
- [REDACTED] nata nelle Filippine il 17-12-1982 -
C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/2)

foglio 420, particella 192, subalterno 40, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale 568,10 €, Via Alessio Olivieri n.7, piano 4-S1

Confini

Da Nord-Est in senso orario:

APPARTAMENTO

vano scala e pianerottolo comune e appartamento di terzi (interno 49), cortile comune per tre lati

CANTINA

Vano scala comune, corridoio comune di accesso, cantina di terzi (interno 49), muro perimetrale



Conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al momento del sopralluogo, la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto dell'appartamento. Nel soggiorno è stato abbattuto un muro di tamponamento per ampliare le dimensioni della porta.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

Rielaborazione della planimetria catastale tramite procedura DOCFA : €1.500,00

Oneri totali : € 1.500,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento con cantina sito in Via Alessio Olivier n. 7 a Milano (Milano)

Tipologia zona: periferica

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: principalmente residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Centro di Milano (6 km)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni storiche: nel raggio di 1 km: Cascina Linterno

Principali collegamenti pubblici: fermata Metropolitana di Milano "Inganni MM1" (1 km), fermata Metropolitana di Milano "Bisceglie MM1" (1 km), fermata Autobus Linea Urbana 78 ATM (70 m), fermata Autobus Linea Urbana 49 ATM (70 m), stazione ferroviaria di "Milano San Cristoforo" (3 km)

Servizi offerti dalla zona: Ospedale San Carlo Borromeo (800 m), Centro Diagnostico Italiano CDI (800 m), farmacie, spazi verdi (Parco delle Cave, Giardino Alberto Moravia), scuole, biblioteca, supermercati, bar, negozi al dettaglio, banche, cinema



3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina
Abitazione di tipo economico [A3], sito in Milano
(Milano)**

Occupato dai debitori in qualità di proprietari dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti non risultano contratti di locazione in essere

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 provvedimenti 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** iscritta a Milano 1 in data 25-05-2007 ai nn. 38691 R.G / 9547 R.P. , in forza di atto di mutuo a rogito del Notaio Lainati Enrico (con sede a Milano) in data 17-05-2007 repertorio n. 15689/6968, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 352.500,00 - Importo capitale: € 235.000,00 - Durata 25 anni



Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** del 04-08-2012 repertorio n. 15742 – Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 in data 02-10-2012 ai nn. 49032 R.G / 36081 R.P., a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Per completezza è stata effettuata un'ulteriore ispezione ipocatastale (dal 03 Ottobre 2012 al 03 Marzo 2015) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione all'immobile oggetto della presente perizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina
Abitazione di tipo economico [A3], sito in Milano, Via Alessio Olivieri n.7**

Spese medie annue di gestione condominiale: circa Euro 1.750

Spese scadute: Come da estratto conto del condominio, amministrato da "Studio Bianchi S.r.l." (con sede in Via Leone Tolstoj n.74 a Milano), l'ammontare delle spese condominiali scadute alla data della



presente perizia è pari a 13.233,55 Euro.

Millesimi di proprietà: N.D.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato, in cui è ubicato l'appartamento, non è dotato di ascensore. E' presente un montascale per disabili che però arriva fino al piano immediatamente inferiore.

Attestato di Prestazione Energetica:

Inserendo i dati catastali dell'immobile pignorato nel Catasto Energetico del portale www.cened.it, si segnala la presenza dell'Attestato di Certificazione Energetica, che risulta eseguito a livello condominiale. Tuttavia si è reso necessario rifare tale Attestato in quanto l'amministratore non era in grado di fornirne una copia originale per il futuro delegato alla vendita. Pertanto l'Attestato di Prestazione Energetica è stato eseguito dal sottoscritto acquisendo tutte le informazioni necessarie sia dall'amministratore che dal manutentore della centrale termica condominiale che dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso. Rispetto alla precedente ACE condominiale, tale Attestato è stato fatto per singola unità abitativa e quindi risulta più preciso.

Classe energetica: G (269.76 kWh/m2a)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario precedente:

- [REDACTED] con sede in Roma – C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/1)

da ante ventennio al 27/04/1967

in forza di titolo di provenienza anteriore al ventennio

Titolare/Proprietario precedente:

- [REDACTED] nato a Polia (VV) il 25-01-1918 – C.F.



██████████ (proprietà per 1/1)

dal 27/04/1967 al 30/09/1999

in forza di atto di compravendita – scrittura privata autenticata dal Notaio Francesco Adami (con sede a Milano) in data 27-04-1967 repertorio n. 15.166, trascritta a Milano 1 in data 08-06-1967 ai nn. 34498 R.G / 25822 R.P.

Titolare/Proprietario precedente:

- ██████████ nato nelle Filippine il 30-03-1960 – C.F. ██████████ (proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con Gonzales Helen
- ██████████ nata nelle Filippine il 17-07-1963 – C.F. ██████████ (proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con Benito John)

dal 30/09/1999 al 17/05/2007

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio De Rosa Giuseppe (con sede a Milano) in data 30-09-1999 repertorio n. 6497, trascritto a Milano 1 in data 13-10-1999 ai nn. 51435 R.G / 34247 R.P.

Attuale Titolare/Proprietario:

- ██████████ nato nelle Filippine il 31-03-1981 – C.F. ██████████ (proprietà per 1/2)
- ██████████ nato nelle Filippine il 17-12-1982 – C.F. ██████████ (proprietà per 1/2)

dal 17/05/2007 ad oggi

in forza di atto di compravendita - scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Lainati Enrico (con sede a Milano) in data 17-05-2007 repertorio n. 15688/6967, trascritta a Milano 1 in data 25-05-2007 ai nn. 38690 R.G / 21597 R.P.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

7. PRATICHE EDILIZIE:



Abitazione di tipo economico [A3], sito in Milano, Via Alessio Olivieri n.7

Le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto sono state iniziate ed ultimate in data anteriore al 1° settembre 1967.

Identificativo: Pratica edilizia Atti n. 152241/31489/1953

Intestazione: Gestione Ina Casa – A.t.m.

Tipo pratica: Concessione per opere edilizie

Per lavori: di costruzione riguardanti lo stabile in Milano al n. 7/7 di Via Olivieri

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio: anno 1953

In data 22 Novembre 1963 il Comune di Milano

- vista la richiesta di opere edilizie in data 18-08-1953 (Atti n. 152241/31489/1953) riguardanti lo stabile in Milano al n. 7/7 di Via Olivieri presentata dalla Gestione Ina Casa – A.t.m.

- ritenuto che fossero state osservate tutte le prescrizioni in materia di costruzioni edilizie

ha rilasciato licenza di occupazione a decorrere dal giorno 11-10-1963 (**Licenza di occupazione n. 1058 del 22-11-1963 Atti n. 110073/16753/1963**)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

| | |
|----------------------------------|----|
| Strumento urbanistico vigente: | |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se sì, di che tipo? | |



| | |
|---|----|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Se si, di che tipo? | |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se si, quali? | |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | |
| Rapporto di copertura: | |
| Altezza massima ammessa: | |
| Volume massimo ammesso: | |
| Residua potenzialità edificatoria: | |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento con cantina**

In Comune di Milano, nel complesso residenziale situato in Via Alessio Olivieri n.7, appartamento ad uso abitazione nell'Edificio 2 posto al piano quarto della scala E, composto da tre locali oltre ingresso, cucina, servizio, verandina e balcone con annesso un vano ad uso cantina al piano cantinato.



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile:
coniugato**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile:
coniugataSuperficie complessiva di circa mq **95,88**

E' posto al piano quarto (appartamento) e seminterrato (cantina)

L'edificio, di cui fa parte l'appartamento, è stato costruito nel 1953

E' composto da cinque piani fuori terra oltre a piano seminterrato adibito a cantine

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta a battente**materiale: **legno**protezione: **tapparelle**materiale protezione: **plastica**condizioni: **scarse**Note: con vetro singolo

Infissi interni

tipologia: **anta a battente**materiale: **legno e vetro**condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** in bagno, cucina, verandina e balcone; **marmette in marmo** nel resto dell'appartamentocondizioni: **sufficienti**

Porta di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**materiale: **legno**

condizioni: **sufficienti**Note: con doppia serraturaImpianti:Citofonico tipologia: **audio**Elettrico tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**Termico tipologia: **centralizzato**
diffusori: **termosifoni in ghisa**
Note: il riscaldamento è centralizzato ed è gestito mediante centrale termica condominiale. Detto sistema è abbinato a caloriferi di ghisa provvisti di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore. L'ACS è gestita autonomamente mediante caldaia istantanea a gas posizionata nella verandina

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup reale lorda | 77,14 | 1,00 | 77,14 |
| Balcone e Verandina | sup reale lorda | 5,46 | 0,33 | 1,80 |
| Cantina | sup reale lorda | 13,28 | 0,25 | 3,32 |
| | | 95,88 | | 82,26 |



Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico.

Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione.

Come fonte di informazione si è utilizzato il Borsino immobiliare di Milano (ultimo numero a disposizione), l'Agenzia del territorio per il Comune di Milano e l'ausilio di Agenzie Immobiliari nel Comune stesso.

Da tale ricerca risulta che i beni di analoghe caratteristiche hanno valori tra i 1.450 €/mq e 1.950 €/mq.

Si è ritenuto congruo prendere il valore medio di 1.700 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

- Borsino immobiliare di Milano
- Agenzia del territorio per il Comune di Milano
- Ausilio di Agenzie Immobiliari

8.3 Valutazione corpi:

| ID | Immobile | Superficie Equivalente | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------|---------------|------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Appartamento con cantina | Abitazione A3 | 82,26 | 95,88 | 139.842,00 | 139.842,00 |
| | | | | | |



139.842,00 139.842,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15% 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 la immediatezza della vendita giudiziaria: | € 20.976,30 |
| 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.500,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 117.365,70 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato libero: (approssimazione per difetto) | € 115.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di occupato: (abbattimento del 30% rispetto al prezzo base ed approssimazione per difetto) | € 95.000,00 |

Allegati

ALLEGATO A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie

ALLEGATO B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

ALLEGATO C - Fotografie esterne ed interne del bene, nonché relativa planimetria



Milano, 03 Marzo 2015

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Nobile

