

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

**DOBANK S.P.A.,**

contro:

.....

N° Gen. Rep. **2368/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-02-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CESARE DE SAPIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Laura Naj

**Studio in:** Via Pacini 27 - 20131 Milano



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Lugi Ornato 113 -piano 1-8 -20162 Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 44, particella 195, subalterno 14

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Luigi Ornato 113 - 20162 Milano EDIFICIO B

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato senza titolo, da conoscente  
| con 2 figlie minori

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Lugi Ornato 113 -piano 1-8-Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Lugi Ornato 113 -piano 1-8 -Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** 007 - DOBANK S.P.A.,

Il Condominio di via Ornato è creditore in via solidale dell'importo di euro 5.352,76 di cui atto di precetto del 9 gennaio 2017 notificato unitamente il 17 gennaio e 7 febbraio 2017 con decreto ingiuntivo 54856/2016 dal giudice di pace di Milano depositato il 12 dicembre 2016 ;

### 5. Comproprietari

**Beni:**



**Lotti:** 001  
**Corpo:** A  
**Comproprietari:** no

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Lugi Ornato 113 -piano 1-8 -Milano

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Lugi Ornato 113 -piano 1-8 -Milano

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Lugi Ornato 113 -piano 1-8 -Milano

**Lotto:** 001  
**Prezzo da libero:** € 75.380,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00 -15% no



Beni in **Milano**  
via Luigi Ornato 113 -piano 1-8

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano-via Luigi Ornato 113 -piano 1-8**

**Quota e tipologia del diritto**  
**50/50 - Piena proprietà**

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**  
**50/50 -Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 44, particella 195, subalterno 14, scheda catastale , indirizzo via Luigi Ornato 113, piano 1-8, comune Milano, categoria A 3, classe 1, consistenza vani 3, Sup.Catastale Totale mq. 34 escluse aree scoperte ;rendita € EURO 240,15

Derivante da:

**Titolare/Proprietario:**

3- in forza di atto di compravendita in data 14 giugno 2005 n.160632 di rep. Notaio Chiodi Daelli Enrico, trascritta a Milano 2 il 17 giugno 2005 ai nn. 43434/23944 I sig.ri



Millesimi di proprietà di parti comuni: alle unità immobiliari sopra descritte compete quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni della casa ,come determinati ai sensi di regolamento di condominio dei titoli di provenienza e ai sensi dell'art. 1117 C.C in ragione di millesimi 21,17 ( ventuno virgola diciassette)

Confini: appartamento : sub 13,via Ornato, sub 15,parti comuni  
solaio : propr.terzi,sub 18,parti comuni,sub 15

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità nei documenti catastali.

Regolarizzabili mediante: nessuna

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Note: no

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Via Ornato 113 appartiene alla zona 9 a nord di Milano zona Ospedale Maggiore mezzi di superficie tram n.4 bus. n.40

**Caratteristiche zona: periferica**

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato- Ospedale Maggiore

**Attrazioni storiche:**

**Principali collegamenti pubblici:** .

**Servizi offerti dalla zona:**

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da conoscente

con 2 figlie minori senza titolo con due figlie minori 16-7

Note: al momento del sopralluogo erano presenti

## 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:*

Separazione dei beni



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Destinata ad abitazione

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Milano 2 in data 17 giugno 2005 al nn.43435/10316 per euro 220.000,00 a garanzia di finanziamento dell'importo di euro 110.000,00concesso con atto a rogito Notaio Chiodi Daelli Enrico in data 14 giugno 2005 n.160633 di rep.,debitamente registrato,della durata di anni 25, a favore della

4.2.2 *Pignoramenti:*

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 12 ottobre 2016 n. 40372 di rep.trascritto a Milano 1 in data 26 ottobre 2016 ai nn.70072/47466 a favore di Unicredit Spa e contro

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**



**Spese di gestione condominiale:**

Il condominio è creditore in via solidale dell'importo di euro 5.352,76 di cui atto di precetto del 9 gennaio 2017 notificato unitamente il 17 gennaio e 7 febbraio 2017 con decreto ingiuntivo 54856/2016 dal giudice di pace di Milano depositato il 12 dicembre 2016 ; in aggiunta il condominio invia **rodogiov@tin.it** (rodogiov@tin.it)

11/12/2017 11:28

Rispondo alla cortese Sua dello scorso 29.11.2017

Come Le ho già riferito telefonicamente la situazione finanziaria de Condominio, sebbene stia migliorando nel tempo, è ancora piuttosto precaria, poichè l'Amministratore precedente ci ha lasciato una situazione assai critica.

Sono in corso n°.16 azioni legali nei confronti di Condomini morosi per il recupero coattivo dei crediti condominiali.

Tali crediti ammontano complessivamente a circa Euro 180.000,00.

Non disponiamo di certificazione energetica

Dott. Rodolfo Giovanzana

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non pervenute

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia

**Millesimi di proprietà:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** NO

**Indice di prestazione energetica:** nessuna

**Note Indice di prestazione energetica:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:**

nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Al ventennio risultano essere proprietari :

1) in forza di compravendita in data 28 novembre 1975 n.140222 di rep. Notaio Pietro Sormani trascritta a Milano 1 il 21 dicembre 1995 ai nn.42679/29508 la sig.ra Ronchi Silvia nata a Milano 11 18 gennaio 1976 acquista da Wenzel Ettore nato a Milano il 3 ottobre 1957 e Tai ching Marisa Franca nata a Milano il 23 ottobre 1957;

2- in forza di atto di compravendita in data 20 giugno 2003 n.45422 di rep.noteaio Venezia Stefano trascritta a Milano 1 il 1 luglio 2003 ai nn. 55867/36 979 ai sig.ri Ronchi Massimiliano nato a Milano il 3 gennaio 1965acquistava da Ronchi Silvia ;

3- in forza di atto di compravendita in data 14 giugno 2005 n.160632 di rep. Notaio Chiodi Daelli Enrico, trascritta a Milano 2 il 17 giugno 2005 ai nn. 43434/23944 I



ai fini e per la legge 19 maggio 1975 n.151 si evidenzia che alla data di trascrizione dell'atto di acquisto a favore dell'esecutato risulta che Giuseppe LI CAUSI e Maria NAPOLI al momento dell'acquisto medesimo erano coniugati in regime di separazione dei beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia anteriore al 1976

### 7.1 Conformità edilizia:

SI

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

si

### 7.2 Conformità urbanistica:

SI

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

appartamento posto al piano primo , di forma geometrica quadrata per un'altezza di mt. 2,93 .Si accede dl corridoio comune da un portoncino blindato ; Al suo interno è suddiviso in : ingresso (di mq.250 x 120 = mq.3,00)dove è stato collocato il frigorifero e un forno a microonde,sono presenti il contatore gas e il quadro elettrico ; sul quale affacciano due servizi con finestra ; da destra : bagno (di mq. 350 x 120 = mq 4.20 con water e bidet ,vasca,lavello,calorifero ; cucina : con lavello, cucina economica ,lavatrice,calorifero;





camera (di mt.457 x 320 = mq. 14,72 )con balcone (mt.1.20 x 3.20 =mq.3,80 – 25% = 2,80) ; le finiture sono economiche piastrelle ceramica e graniglia riscaldamento centralizzato a caloriferi. Al piano 8 mi e stato indicato il portoncino d'ingresso del locale solaio, del quale non possedevano le chiavi .la planimetria catastale presenta un locale (di mt 1.20 x 3.20 = mq.3,80 -35% = mq. 2.30 x un altezza anomala di mt.1,30 mentre il corridoio d'ingresso riscontra un'altezza di 2.90. Non è stato possibile accertarla per mancanza di chiavi. Il totale calpestabile risulta di mq. 33,07 compreso balcone e solaio

## 1. Quota e tipologia del diritto

50 /50

**Patrimoniale : separazione dei beni**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## 2. Quota e tipologia del diritto

50/50

**Patrimoniale : separazione dei beni**

Eventuali comproprietari : nessuno

Superficie complessiva di circa mq.40,00 (39,80 arr. X eccesso)

E' posto al piano: 1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -; ha un'altezza interna di circa: 2.93

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile non è mai stato ristrutturato ,l'impianto elettrico è incassato ma non è presente nessun tipo di certificazione , il riscaldamento condominiale provvisto di termosifoni, provvisto di ascensore al piano,un balconcino al piano ,un solaio al piano ottavo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00



balcone	sup lorda di pavimento	4,60	0,33	1,51
cantina	sup lorda di pavimento	5,20	0,30	1.56
<b>39,80</b>			<b>33.07</b>	

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017

Zona: Milano

Tipologia: residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Superficie di riferimento: Lorda40

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1750

Impianto elettrico:

Esistente incassato

Epoca di realizzazione/adequamento impianto esistente

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: CONDOMINIALE

Impianto incassato senza certificazione.

Non è presente la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Agenzia delle Entrate secondo trimestre 2017

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle EntrateImmobiliare ;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 1500-1750 /mq; Parametri di zona 2000/2500 ristrutturati in stesso stabile media calcolata 1750 in quanto non ristrutturato

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	40,00	€ 1.750,00	€ 70.00,00
balcone	1,,51	€ 1.750,00	€ 2.650,0
cantina	1,56	€ 1.750,00	€ 2.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.38 0,00
Valore corpo			€ 75.380,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.380,00

**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 economico [A3]	40,00	€ 75.380,00	€ 75.380,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del % 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:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 5.352,76 Da decreto ingiuntivo 2016

Spese tecniche di regolarizzazione e/o catastale: a

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 75.380,00



Data generazione:  
29-12-2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Laura Naj**

ALLEGATI

- 1 – TITOLO ESECUTIVO
- 2-ATTO DI PRECETTO
- 3-ATTO DI PIGNORAMENTO 9-9-2016 CON CERTIFICATO DI RESIDENZA
- 3A-NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
- 4-ATTESTATO ATTI DI CONFORMITA' PIGNORAMENTO 10-10-2016
- 5-ISTANZA DI VENDITA 27-10-2016
- 6-NOTA DI DEPOSITO - 10-10-2016
- 6A-CERTIFICAZIONE IPOCATATALE
- 7-TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
- 8-AVVISO EX 569 AL DEBITORE ESECUTATO-FISSAZIONE UDIENZA (ALL'OCCUPANTE)
- 9-CONTRATTO DI COMPRAVENDITA - SEPARAZIONE DEI BENI CONIUGI
- 10-AGENZIA DELLE ENTRATE -QUOTAZIONI
- 11-COMUNE DI MILANO
- 12-VISURA CATASTALE VENTENNALE
- 13-PLANIMETRIA CATASTALE
- 14-CERTIFICATI DI PROCEDURE ESECUTIVE PENDENTI
- 15- SCHEDA CONTROLLI

