
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.notaio 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
39,80			33.07	

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

