

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

promossa da:

**DO BANK**

contro:

N° Gen. Rep. **439/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-11-2018 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 -  
appartamento**

Esperto alla stima: **Geom. Flavia Balestri**

Codice fiscale: BLSFLV62R60E463H

Studio in: Via Bartolini 18 - 20155 Milano  
tel. 348 2643447

Email: balestri.flavia@gmail.com

Pec: flavia.balestri@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Padova 151 – 20127 Milano, appartamento al piano secondo con cantina

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** Comune di Milano Foglio 202, mapp. 40, sub. 702, z.c. 3, cat. A/3, cl. 3, vani 3, mq. 54 rendita 340,86, Via Padova 121, piano 2-S1

Coerenze dell'appartamento da N in senso orario: altra proprietà mapp. 42, altra proprietà mapp. 38, cortile comune, altra proprietà, vano scala comune, altra proprietà mapp. 32.

Coerenze della cantina da N in senso orario: locale caldaia, altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà mapp. 32.

**Intestatari:**

**Bene:** Via Padova 151 – 20127 Milano

**Accessori:** cantina al piano interrato

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Padova 151 – 20127 Milano

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A (appartamento con cantina)

**Possesso:** Occupato, senza titolo, da conoscente dei proprietari, qualificatosi

**Nota: è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile, e l'Agenzia ha dato riscontro specificando che non esistono contratti aventi come danti causa i debitori eseguiti.**

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

**Bene:** Via Padova 151 – 20127 Milano

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Padova 151 – 20127 Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A (appartamento)

**Creditori Iscritti:** CAPITAL MORTGAGE SRL con sede in Verona, c.f. 09218891001, in virtù di verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 11/02/2018, trascritto a Milano ai nn. 24036/11127 il 23/03/2018.

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Padova 151 – 20127 Milano

**Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Padova 151 – 20127 Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A (appartamento)

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Padova 151 – 20127 Milano

**Lotto:** 001 -

**Corpo:** A (appartamento)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Padova 151 – 20127 Milano

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 57.000,00

Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione  
Via Padova 151 – 20127 Milano

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo:** A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano CAP: 20127**

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

Appartamento al secondo piano del corpo interno di edificio condominiale avente caratteristiche costruttive e rifiniture di tipo economico; immobile privo di ascensore. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, camera e bagno, un balcone. Cantina al piano interrato.

**Caratteristiche zona:** l'edificio sorge in una zona di media periferia con ampie aree a verde quali il parco Lambro, il parco Trotter e il parco Martiri della Libertà

**Area urbanistica:** zona periferica prevalenza residenziale individuata nel PGT come zona ARU (ambiti di rinnovamento urbano) tessuto di rinnovamento urbano (art. 17.2 del PGT)

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Servizi offerti dalla zona:** in zona sono presenti supermercati ed attività commerciali (farmacie, bar ristoranti), uffici postali (buona), istituti scolastici vari livelli (buona), luoghi di culto (buona).

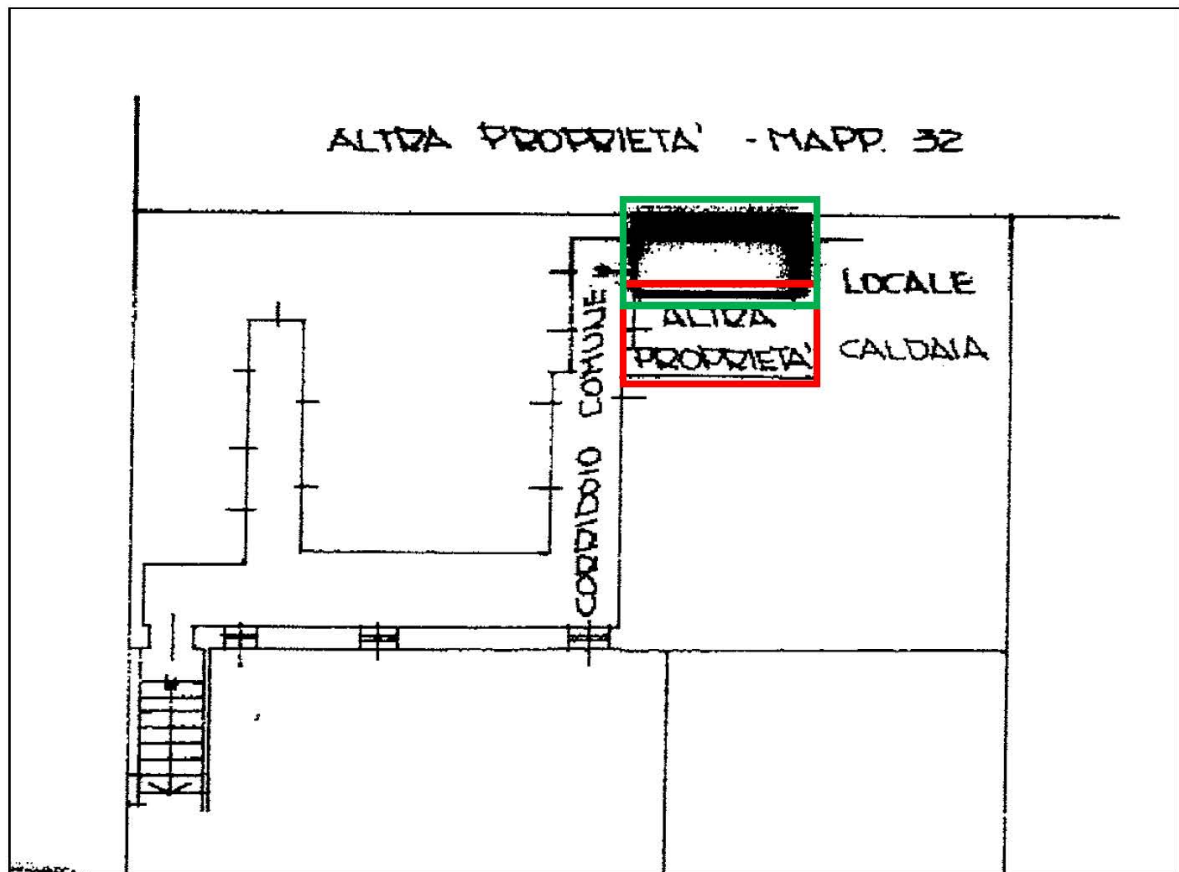
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** zona servita da mezzi pubblici Atm di superficie e nelle vicinanze la stazione metropolitana di Cimiano, che collegano con il centro di Milano

Nota: la cantina che è stata mostrata e delle cui chiavi era in possesso l'occupante dell'unità immobiliare, non è quella indicata nella planimetria catastale, ma quella adiacente. Si dovrà quindi verificare, con l'amministrazione condominiale, chi occupa la cantina indicata in planimetria catastale



Stralcio da planimetria catastale



Cantina facente parte dell'immobile oggetto di esecuzione



Cantina occupata dall'esecutato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da sig. José Cabezas Mera, senza titolo

**Da richiesta all'Agenzia delle Entrate se sono risultano registrati contratti aventi per oggetto il bene di cui alla presente procedura, è stato dato riscontro negativo (vedasi allegato)**

### 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:

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 il 01/06/2005 ai nn. 39171/9267 a garanzia di mutuo a favore di Banca di Roma SpA,

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 23/03/2018 ai nn. 24036/17127 notificato da Ufficiale Giudiziario di Milano in data 11/02/2018 rep. 3039 a favore di CAPITAL MORTGAGE SRL c.f. 09218891001

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- nessuna

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Non è stato possibile reperire dati utili alla determinazione delle spese condominiali, nonché all'eventuale credito del condominio nei confronti dei debitori esecutati.

La richiesta è stata fatta dapprima telefonicamente e successivamente è stata inviata una e-mail ed un sollecito all'amministratrice del condominio (Maria Elena Vigorito, ma le richieste sono tutte rimaste p  
di riscontro.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** non accertabili

**Millesimi di proprietà:** non forniti

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** da consultazione CENED, non sono stati trovati attestati di prestazione energetica per l'unità immobiliare in oggetto

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Nota:** si deve segnalare che all'interno dell'appartamento, sui soffitti e sulle pareti, sia della cucina che della camera, si sono riscontrate tracce molto evidenti di una pregressa infiltrazione. Non è dato sapere la causa di tale danno, che sembra risolta in quanto non si sono constatate infiltrazioni in atto. In ogni caso si ritiene necessario un intervento di risanamento e tinteggiatura dei locali per eliminare le tracce delle infiltrazioni, di cui si tiene conto in stima.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

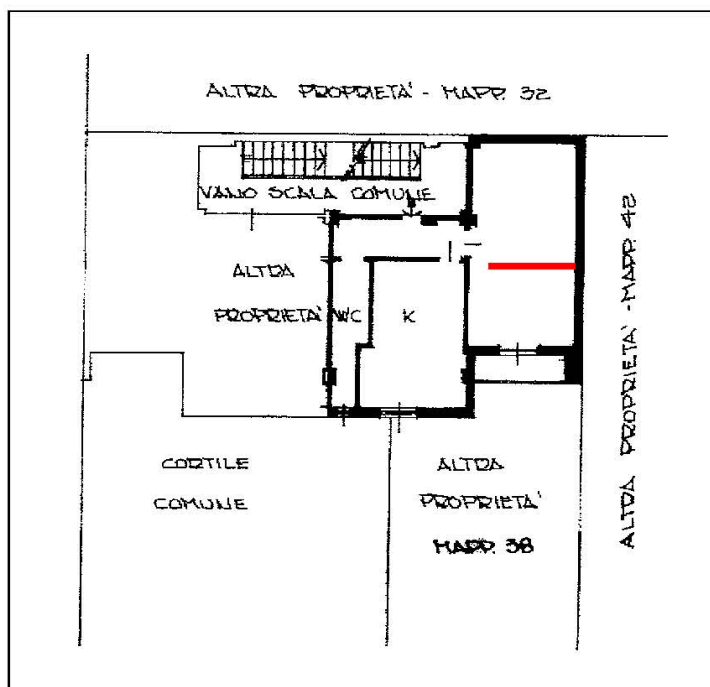
È stata presentata istanza di accesso agli atti di fabbrica del Comune di Milano in data 25/06/2018 e successivamente il 29/08/2018 è stato presentato un sollecito (allegate copie istanza e sollecito). A tutt'oggi il comune non ha provveduto ad evadere la richiesta della sottoscritta.

Lo stato di fatto dell'immobile, che da tipologia costruttiva è stato edificato in data anteriore al 1967, è parzialmente conforme alla planimetria catastale; tuttavia la sottoscritta si riserva di relazionare in merito alla conformità edilizia successivamente, se e quando il Comune evaderà la richiesta presentata.

### 7.1 Conformità edilizia: non accertabile

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Da riscontro in sede di sopralluogo rispetto alla planimetria catastale, si è verificata la realizzazione di una parete divisoria fino ad altezza metri 2,20 nella camera, che è stata suddivisa in due locali. La parete, realizzata in cartongesso, parte dal pavimento ma non arriva fino al soffitto, e potrà essere eliminata per riportare la situazione conforme alla planimetria catastale.



Stralcio planim. catastale

— Parete in cartongesso (abusiva) da rimuovere



**7.2 Conformità urbanistica:****Milano CAP: 20127, Via Padova 151**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio approvato
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	/

**Note sulla conformità:**

Riscontrata conformità alla planimetria catastale, nella sostanza, con l'unica difformità costituita dalla presenza della parete divisoria all'interno della camera.

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

Appartamento al secondo piano del corpo interno di edificio condominiale avente caratteristiche costruttive e rifiniture di tipo economico; immobile provvisto di ascensore. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, camera e bagno, un balcone. Cantina al piano interrato.

Coerenze dell'appartamento da N in senso orario: altra proprietà mapp. 42, altra proprietà mapp. 38, cortile comune, altra proprietà, vano scala comune, altra proprietà mapp. 32.

Coerenze della cantina da N in senso orario: locale caldaia, altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà mapp. 32.

Superficie complessiva di circa mq 55,00 lordi

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato (corpo interno) è composto da n. 5 piani complessivi fuori terra ed un piano interrato a cantine.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato costituito in condominio edificato ante 1967, cui si accede dal cortile interno.

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Copertura	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non specificato in atti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe sovrapposte e ballatoi interni</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>discrete</b>
Solai	tipologia: <b>c.a. e laterizi</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete (presunto, non accretabile)</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete (presunto, non accretabile)</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>portone di accesso al fabbricato</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>discrete</b> riferito a condominio
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>ad anta battente</b> (prevalente) materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>manto bituminoso</b> coibentazione: <b>assente</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>assente</b> rivestimento: <b>intonaco</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scadenti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>

Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da sistemare e tinteggiare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola con serratura di sicurezza a due punti di chiusura</b> materiale: <b>legno</b> accessori: /
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	posizione: <b>non presente alcuna scala interna all'unità immobiliare</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>non accertabili</b> conformità: <b>non fornita documentazione</b>
Antincendio	accessibilità VV.FF.: <b>buona</b>
Ascensore	tipologia: <b>non esistente</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>non funzionante al sopralluogo</b> conformità: <b>non fornita documentazione</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non fornita documentazione</b>
Fognatura	tipologia: <b>separate</b> (presunta) rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> (presunti) recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non fornita documentazione</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubazioni non visibili</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non fornita documentazione</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo con caldaia anche per rproduzione acqua calda</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>non funzionante</b> conformità: <b>non fornita documentazione</b> - Note: all'atto del sopralluogo la caldaia murale non era funzionante

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico (sottotraccia).

Epoca di realizzazione ante 1967 (non disponibile certificazione impianto)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: diffusori a caloriferi

Stato impianto: non accertabile perché caldaia non funzionante

Acqua calda sanitaria prodotta dalla caldaia a metano a passaggio non funzionante (non fornita documentazione né certificazione)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile condominiale non dispone di ascensore o montacarichi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la superficie convenzionale comprende la SLP (superficie lorda di pavimento) dell'unità abitativa, lo 0,25 della superficie dei balconi e lo 0,30 della superficie della cantina

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
balconi	sup lorda di pavimento	3,10	0,25	0,77
cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,30	0,90
		56,10		51,67

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare Ag. Territorio)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1/2018

Zona: Periferica/PARCO LAMBRO, FELTRE, UDINE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico in stato normale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1450

Valore di mercato max (€/mq): 1650

**Valori relativi a rilevazione prezzi immobili Borsino Immobiliare (periodo riferito alla data della presente perizia)**

per appartamenti economici ubicazione fascia media/minor pregio 1316/1520

**Valori medi relativi a comparazione immobili simili in vendita**  
in zona 1600

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Stima comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
della zona di Milano.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

stima comparativa per tipologia di immobile e zona

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	51,67	€ 1.300,00	€ 67.171,00
				€ 67.171,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene	€ 63.812,45
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: posto che non sono stati forniti dall'Amministrazione i dati necessaria a stabilire la somma dovuta dai debitori esegutati con particolare riguardo all'ultimo biennio, cautelativamente si applica un'ulteriore riduzione del 5%	€ 60.621,83
Costi per rimozione parete divisoria in cartongesso e per risanamento delle pareti e dei soffitti a seguito delle infiltrazioni presenti	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 294,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 57.327,83</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 57.000,00</b>

Data generazione:  
10/11/2018



Allegati:

01 – elaborato fotografico

02 – planimetria catastale

03/03a – richieste ad Amministrazione

04 – visura storica

05 – titolo di provenienza

06 – riscontro Age Entrate

07 – richiesta e sollecito accesso atti comune Milano