
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
DOBANK S.p.A.

contro:



N° Gen. Rep. **1331/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07 novembre 2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Luca Martignon
Codice fiscale: MRTLGS62L15B300H
Studio in: Corso Garibaldi, 119 - Legnano
Telefono: 0245862377

Email: studiolumartignon@yahoo.it
Pec: martignon.12724@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Busseto, 11 - Milano - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 621, particella 22, subalterno 12

2. Stato di possesso

Bene: via Busseto, 11 - Milano - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato senza titolo [REDACTED].

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Busseto, 11 - Milano - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Busseto, 11 - Milano - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: DO BANK S.p.A.
Agenzia delle Entrate

5. Comproprietari

Bene: via Busseto, 11 - Milano - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

[REDACTED]

[REDACTED]

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: via Busseto, 11 - Milano - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Busseto, 11 - Milano - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Busseto, 11 - Milano - 20138

Lotto: 001

Prezzo base d'asta " per intero "

Prezzo da libero: €. 42.000,00



Beni in Milano
Rogoredo

via Busseto, 11

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Milano CAP: 20138, via Busseto, 11.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 621, particella 22, subalterno **12**, scheda catastale del 16/07/1985, indirizzo via Busseto n. 11, piano T-S1, comune Milano, categoria **A/4**, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 41, rendita €. 232,41.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare, via Busseto, altra unità immobiliare, cortile.

N.B.= dal sopralluogo non si sono riscontrate delle variazioni rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale tali da non poter garantire la conformità catastale.

Pertanto si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano rialzato di un fabbricato condominiale, posto in zona periferica del Comune di Milano, all'interno del quartiere di Rogoredo, situato nelle immediate vicinanze della Tangenziale Est di Milano e della stazione ferroviaria di Milano Rogoredo.

Caratteristiche zona: periferica rispetto al Comune di Milano

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti i principali servizi per la collettività.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: San Donato Milanese.

Principali collegamenti pubblici: Sono presenti i principali collegamenti urbani ed extraurbani.

Nelle immediate vicinanze è presente il centro sportivo Enrico Mattei.



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo [REDACTED]

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 attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]-Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: €. 260.000,00; Importo capitale: €. 130.000,00; a rogito di Notaio Fabrizio Pavoni in data 29/09/2006 ai nn. 39238/8632; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 05/10/2006 ai nn. 83252/17341.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.p.A. contro [REDACTED]; derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili; Atto esecutivo o cautelare in data 19/05/2016 al n. 26086 iscritto/trascritto a Milano 1 in data 10/06/2016 ai nn. 38840/26432.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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 di via Busseto n.° 11 è attualmente amministrato dallo studio Progest Gestioni Immobiliari nella persona del rag. Gianluca Carminati, in precedenza e fino al 2016 è stato amministrato dallo studio Uboldi s.a.s.

In merito alle spese di gestione si riportano i seguenti dati:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.000,00 media degli ultimi due anni
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.639,50
 saldo 2011 congelato dal Rag. Uboldi + **€ 7.079,31** dal 2012 al 2015 (gestione Uboldi)
Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio : € 600,00 per la gestione 2018
 E **€ 600,00** per la gestione 2017

Millesimi di proprietà: 89,95

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari: [REDACTED]
 [REDACTED] **Proprietari da ante ventennio** al 27/07/2001. PER TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO, PROVENIENZA ATTO trascritto a Milano 1 in data 30/12/1994, ai nn. 46814/30184.

Titolari/Proprietari: [REDACTED]
 [REDACTED]; **Proprietari** dal 27/07/2001 al 09/02/2005 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Setti in data 27/07/2001 rep. N.° 32129, trascritto a Milano 1 in data 01/08/2001, ai nn. 49958/34044.

Titolari/Proprietari: [REDACTED] **Proprietari** dal 09/02/2005 al 29/09/2006 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Setti in data 09/02/2005 rep. N.° 34796/8554, trascritto a Milano 1 in data 17/02/2005, ai nn. 10497/6092.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fabrizio Pavoni, in data 29/09/2006, trascritto a Milano 1, in data 05/10/2006, ai nn. 83251/50199.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967. Dall'atto si evince che successivamente a tale data non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti di concessione e/o di autorizzazione edilizia.



Pertanto si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | il 21 novembre 2012. |
| Zona omogenea: | ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Capo II Titolo II). Tessuti urbani compatti a cortina. Art. N.° 15.2 della N.T.A. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A4]** di cui al punto A

Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato e composto da: soggiorno con cucina, bagno, camera da letto e balcone.

All'unità immobiliare è annesso un vano cantina posto al piano cantinato.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **38,56**.

E' posto al piano: rialzato ed S1.

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

Ha un'altezza interna di circa cm. 246.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, costruito anteriormente al 1° settembre 1967, si presenta in cattive condizioni edilizie e manutentive.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **laterocemento** condizioni: **sufficienti**



- Note: Il balcone presenta un parapetto in ferro.

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: struttura in legno condizioni: Non verificabili |
| Fondazioni | tipologia: Non verificabile. |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: struttura in laterocemento ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti. N.B.= la descrizione è riferita alla scala condominiale. |
| Solai | tipologia: Non verificabili , presumibilmente in legno o laterocemento. |
| Strutture verticali | materiale: presumibilmente mattoni pieni condizioni: Non verificabili |
| Travi | materiale: Non verificabile , presumibilmente in legno. condizioni: Non verificabili |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Portone su strada | Tipologia: ante a battente , materiale: ferro e vetro. Condizioni: sufficienti. |
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente singole e doppie materiale: legno con vetro singolo. protezione: tapparelle in plastica condizioni: scarse. Cassonetti in legno non coibentati. |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno con vetro ed a soffietto in plastica. condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: tegole in laterizio coibentazione: Non rilevata condizioni: non verificate |
| Pareti esterne | materiale: muratura coibentazione: Non verificabile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scadenti. |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in ceramica in tutto l'appartamento ad in gres da cm. 7,5 x 15 nel balcone. Condizioni: scadenti |
| Plafoni | materiale: stabilitura condizioni: scarse. |
| Portone di ingresso | tipologia: anta doppia a battente materiale: legno accessori: nessuno condizioni: scarse. - Note: La descrizione è riferita al portoncino di primo accesso all'unità immobiliare. |



| | |
|--------------------|---|
| Rivestimento | ubicazione: bagni e cucina per la sola parete dell'angolo cottura. materiale: ceramica condizioni: scarse. |
| Scale | posizione: a rampe parallele rivestimento: graniglia. condizioni: buone N.B.= la descrizione è riferita alla scala condominiale. |
| Impianti: | |
| Antenna collettiva | tipologia: satellitare condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile verificarla |
| Ascensore | Assente. |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile accertarla. |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia ed a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: Non è stato possibile verificarla. N.B.= sono presenti alcuni cavi esterni. |
| Fognatura | tipologia: Non verificabile rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : Non rilevata condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile accertarla. |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile verificarla. |
| Idrico | tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile verificarla. |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia centralino: assente conformità: Non è stato possibile verificarla. - Note: E' presente la sola predisposizione. |
| Termico | tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni : al momento del sopralluogo l'impianto risulta staccato. conformità: Non è stato possibile verificarla. |



Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Conformità | Non è stato possibile accertarla. |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI – scollegato al momento del sopralluogo |
| Tipologia di impianto | Centralizzato |
| Conformità | Non è stato possibile accertarla. |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Note ascensori montacarichi | |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. N. 138/1998.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Residenziale | sup lorda di pavimento | Mq. 39,00 | 1,00 | Mq. 39,00 |
| | | Mq. 36,00 | | Mq. 39,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Secondo 2017

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/4

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): €. 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): €. 1.300,00

In particolare è stato applicato il valore medio indicato dalle tabelle OMI.

Accessori

A

1. Balcone Posto al piano rialzato- Sviluppa una superficie complessiva di 1,74 mq.
Valore a corpo: €.**900,00**

A

2. Cantina posta al piano cantinato composta da unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di 5,03 mq.
Valore a corpo: €.**1.100,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato sulla media ponderale dei valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili, ovvero: mercato immobiliare telematico riferito ad unità con caratteristiche simili a quella in esame ed osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del territorio.

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: Osservatorio del Mercato Immobiliare - secondo semestre 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale per lo stato conservativo normale è (€/mq.):
€/mq. 1.200,00.

Nel caso di specie si è ritenuto opportuno applicare il valore minimo a mq. indicato nelle tabelle OMI in relazione allo scadente stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'unità immobiliare nello specifico.



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso balcone e Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale | Mq. 39,00 | € 1.100,00 | € 42.900,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 42.900,00 |
| Valore corpo | | | € 42.900,00 |
| Valore Accessori | | | € 2.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 44.900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 44.900,00 |

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 popolare [A4] con annesso balcone e cantina. | Mq. 39,00 | € 44.900,00 | € 44.900,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) | € 2.245,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto " per intero ":






| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | €. 42.655,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ": | €. 42.000,00 |

Data generazione:

06-08-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Martignon

ELENCO ALLEGATI:

-  All. N.° 01 - Verbale.pdf
-  All. N.° 02 - Documentazione fotografica.
-  All. N.° 03 - Rilievo.pdf
-  All. N.° 04 - Visura storica.pdf
-  All. N.° 05 - Planimetria catastale.pdf
-  All. N.° 06 - Posizione condominio.pdf
-  All. N.° 07 - Doc. Anagrafe.pdf
-  All. N.° 08 - Estratto tabelle OMI.pdf
-  All. N.° 09 - Verifica contratti affitto.pdf
-  All. N.° 10 - Relazione notarile.pdf
-  All. N.° 11 - Descizione del bene.pdf
-  All. N.° 12 - Ispezioni Ipotecarie.pdf
-  All. N.° 13 - Pignoramento.pdf
-  All. N.° 14 - Atto compravendita.pdf

