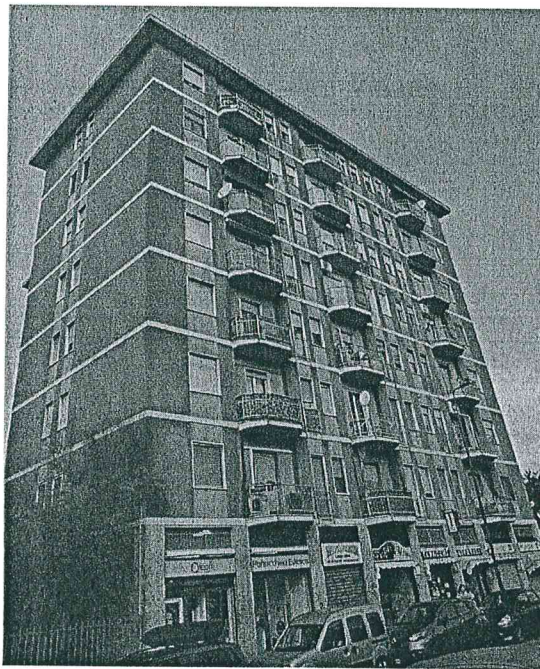


TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott. Giacomo Puricelli

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 822/2018
promossa da: Condominio via Ornato 111/113 Milano
contro: [REDACTED]
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/01/2019 ore 10.00



Milano, Via Ornato n. 113

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Arch. Antonio Papaccio
Partita IVA: 12897210154
Studio in: Milano Via Cottolengo n. 5
Email: architetto@studiopapaccio.it
Pec: antonio.papaccio@pct.pecopen.it

Esperto Valutatore Immobiliare NORMA UNI 11558/ 2014
Certificato En.i.c. n. 01136
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Milano, via Ornato n. 113

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 44, particella 195, subalterno 67

Detenzione del bene

al sopralluogo occupato da persona priva di titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 56.000,00

da occupato: € 45.000,00

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti depositata dal Creditore procedente, provvedeva a reperire il titolo di provenienza dei beni i cui dati sono specificati al successivo punto "5".

Come da mandato ricevuto lo scrivente, a mezzo email, dava notizia al Creditore dell'incarico ricevuto dal G.E. del fatto che erano iniziate le O.PP.



Beni in **Milano (MI)**
Via Ornato n. 113, piano: 6-8

LOTTO UNICO

(Appartamento + solaio)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) Via Ornato n. 113 appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto composto da un locale e servizi con annesso solaio al piano sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1
dati identificativi: **fg. 44 part. 195 sub. 67**
dati classamento: **zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 38 mq, rendita catastale € 240,15**
Indirizzo: **Via Luigi Ornato n. 113, piano 6/8**

1.4. Coerenze

dell'appartamento: enti comuni su tre lati, appartamento proprietà di terzi.
del solaio: solaio proprietà di terzi su due lati, enti comuni su due lati.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02/11/2018 alle ore 10,00 con l'ausilio del custode giudiziario nominato, il bene risultava occupato da persona privo di titolo.

2.2. Esistenza contratti di locazione

In data 02/11/2018 è stata effettuata la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale Milano 1 e Milano 2 ma, alla data della presente, non è pervenuta alcuna risposta.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile risulta occupato da persone prive di titolo, le quali hanno dichiarato di non aver stipulato alcun contratto di locazione.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario in atti che fa stato fino al 12/06/2018 si evince:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
nn



- **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**
nn
- **Atti di asservimento urbanistico**
nn
- **Altre limitazioni d'uso**
nn

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 06/02/2007 ai nn. 9288/2077 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario durata 30 anni, a rogito atto Notaio De Martinis Paolo di Settimo Milanese in data 16/01/2007 rep. 74397/8732, importo ipoteca € 262.000,00.= di cui € 131.000,00.= di capitale, a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop PA, con sede in Vicenza, codice fiscale 00204010243.
Grava sull'intera proprietà dell'immobile oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 09/05/2018 ai nn. 36746/26034 in forza di atto emesso dal Tribunale di Milano in data 05/04/2018 rep. 11817 a favore di Condominio di Via Ornato 111/113 Milano, codice fiscale 80341920157, a carico dell'Esecutato.
Grava sull'intera proprietà dell'immobile oggetto di procedura.

- **Misure Penali**

nn

- **Altre trascrizioni**

nn

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti alla data del 16/11/2018**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura esecutiva (mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami.

3.3. Eventuali note/osservazioni

nn

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

A favore del condominio di Via Ornato 113 Milano ed a carico dell'esecutato risultano rate scadute e non pagate per un totale di € 3.048,20 come da seguente dettaglio:

- Rate gestione ordinaria 2016/2017 € 1.691,21
- Rate gestione ordinaria 2017/2018 € 1.356,99

Le spese medie condominiali annue sono pari a € 1.450,00.=

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nn



4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si/no

4.4. Attestazione APE:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n.15146-000630-09 del 03/02/2019 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 185 kWh/m²a.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

5. PROVENIENZA

Dal certificato ipotecario in atti che fa stato fino al 12/06/2018 si evince:

5.1. Attuali proprietari

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 dal 16/01/2007, In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Paolo De Martinis di Settimo Milanese in data 16/01/2007, rep nn. 74396/8731 trascritto a Milano 1 in data 06/02/2007 ai nn. 9287/5338.

Venditore: Aimi Asteria nata a Seregno il 03/06/1955, codice fiscale MAISTR55H43I625O

5.2. Precedenti proprietari

- Con atto a rogito Notaio Saverio Romanelli di Milano in data 15/12/1986 rep. 171640, trascritto il 21/01/1987 ai nn. 05512/04493 i S. [REDACTED] hanno venduto a Aimi Asteria nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED], il bene oggetto di procedura.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Lo scrivente ha ricevuto la nomina tardivamente e pertanto alla data di deposito della presente non ha potuto consultare gli atti di fabbrica, si riserva pertanto di depositare integrazione ad avvenuta consultazione.
- La costruzione dello stabile di cui fa parte il bene oggetto è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

6.2. Conformità edilizia/catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima planimetria catastale agli atti.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

L'immobile è conforme all'ultima planimetria catastale agli atti del 10/06/1964, lo scrivente si riserva di produrre eventuale integrazione dopo l'avvenuta consultazione degli atti di fabbrica.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/Niguarda, Bignami, Parco Nord

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.



Principali collegamenti pubblici: tram n. 4 ed autobus di collegamento alla città
Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza Strada Nuova Valassina

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Edificio di otto piani fuori terra costruito nei primi anni '60, con negozi al piano terra sulla Via Ornato e abitazioni nei piani successivi.

- struttura: si presume a vista che si componga di c.a. e mattoni
- facciate: intocate a civile e rivestite con materiale granigliato
- accesso: portoncino in alluminio
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo e pianerottolo in marmette
- ascensore: presente
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento

Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto, composta da disimpegno d'ingresso, una camera, cucina, bagno e un balcone. Un solaio al piano sottotetto.

Appartamento:

- esposizione: unica su cortile comune
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo nel locale cucina, in ceramica nel bagno e disimpegno e parquet nella camera.
- infissi esterni: in ferro monovetro e tapparelle in pvc ove presenti
- porta d'accesso: blindata
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri e a soffietto in pvc
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato condominiale a termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno elettrico
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m.2,90 circa
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti con materiali e finiture datate.

solaio:

- porta d'accesso: in listelli di legno
- pavimento: grezzo il liscio di cemento
- pareti e plafone: travetti in c.a.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	30,60	100%	30,60
balconi	mq.	2,90	35%	1,02
solaio	mq.	4,50	25%	1,13
		38,00		33



9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Asta Tribunale

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2018

Comune: Milano

Fascia/Zona: periferica / Niguarda, Bignami, Parco Nord

Valore mercato prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 1.850,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,20 / prezzo max. 6,20 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano, Monza e Brianza

Periodo: 1° semestre 2017

Zona: Decentramento: Niguarda

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare: prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.300,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 370,00 / prezzo max. 530,00 (Euro /canone mensile a corpo)

9.4. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	33	€ 1.900,00	€ 62.700,00
				€ 62.700,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore Lotto unico	€ 62.700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 3.135,00 € 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 2.900,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 56.665,00

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 1

MILANO via Ornato n. 113 piano: 6-8 foglio 44 particella 195 subalterno 67	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero" arr.:	€ 56.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato" arr. :	€ 45.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**Non ricorre il caso****11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ****Non ricorre il caso**

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.. di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo email e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.
Con ossequio.

Milano, 17/11/2018

Timbro e firma

Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 9 fotografie su n. 9 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 4 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 11 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 16/11/2018 (n. 1 foglio)
7. Richiesta situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
8. Regolamento di condominio e Ape condominiale (n. 14 fogli)
9. Richiesta verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
10. Richiesta di accesso agli atti edilizi (n. 2 fogli)
11. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
12. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato



ORIGINALE

da trattenere in atti

Relazione di consegna

Milano, _____

Esate L. 620
bollo e diritti di segreteria.

L'INCARICATO

Il sottoscritto, nella sua qualità di _____

dichiara di aver ritirata copia in bollo della presente nota e N. 12 tipi

(FIRMA LEGGIBILE)

[Firma illeggibile]

TRASMESSA COPIA LICENZA
AL COMANDO ZONA

11 OTTE 1962

Ala RACIONERIA (Div. IV)

per esazione tasse contro esposto.

5 *[Firma illeggibile]*

UFFICIO TECNICO - Div. IV

per tutte gli adempimenti regolamentari, rapporto ed eventuali proposte.

[Firma illeggibile]

cf. 26-7-1966



COMUNE DI MILANO
RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

LICENZA
1. 002801

NB. - Per l'occupazione della costruzione occorre ottenere licenza a norma dell'articolo 124 del Regolamento Comunale d'Igiene.

Atti 108745-2961
presso la Cassa
Nazionale degli Architetti
(Leg. 43 1958 n. 179)

1962

Milano, 11 OTT 1962

LICENZA PER OPERE EDILIZIE

in Via Orsato, III

A sensi e per gli effetti delle disposizioni del Regolamento Comunale Edilizio e con le riserve di cui all'art. 6 di detto Regolamento, nonché senza pregiudizio di ogni tassa e diritto esigibile, è concessa LICENZA a 1/9 richiedenti e Soc. Bone Popolari

Aliguardi coop. s.r.l. con sede in Via Bottegare, 137 out. Castelli

di esecuzione delle opere di cui all'istanza sotto i numeri 1/9 alle seguenti condizioni:

1°) dovranno osservarsi tutte le vigenti prescrizioni di edilizia di igiene, di polizia, di imposta sui materiali e di fognatura;

2°) entro il termine, che verrà fissato con separato avviso dalla Civica Ragioneria, dovrà provvedersi al pagamento delle tasse edilizie.

in L. _____; delle tasse per esame progetto in L. 50.400

per visto di controllo in L. 10.050

A termini dell'art. 71 del vigente regolamento Edilizio, l'originario progetto dovrà essere provvisto di imposta di bollo di L. 376.000 e di L. 67.000

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile - Esecuzioni Immobiliari
RGE 822/2018 - G.E. Dott. Giacomo Puricelli

Creditore procedente: Condominio via Ornato 111/113 Milano

Debitore esecutato 

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE DEL 17/11/2018

Con riferimento alla relazione peritale del 17/11/2018, l'Esperto incaricato a seguito dell'avvenuto accesso in data 15/01/2019 presso l'Archivio del Comune di Milano, per la consultazione degli atti di fabbrica, precisa di non aver rilevato difformità, tra planimetrie di progetto allegate alla relazione di terza visita per il rilascio della licenza di occupazione e lo stato di fatto dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo.

Negli atti di fabbrica sono presenti la licenza per opere edilizie n. 2801 del 11/10/1962 rilasciata dal Comune di Milano per la costruzione dello stabile di Via Ornato 111-113, e la relazione di terza visita per il rilascio della licenza di occupazione, ma non è stata rinvenuta la licenza di occupazione in quanto mai rilasciata.

Lo scrivente resta a disposizione del G.E. per eventuali ulteriori approfondimenti e porge doverosi ossequi.

Milano, 19 gennaio 2019

L'Esperto nominato
Arch. Antonio Papaccio



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 311
L-6



MINISTERO DELLE FINANZE

435050

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

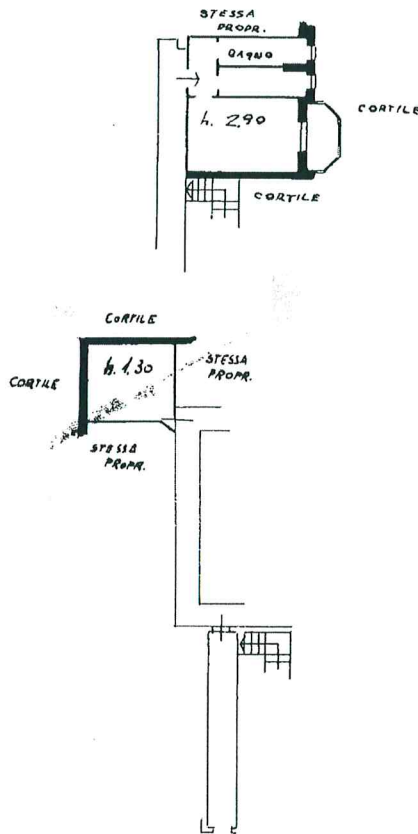
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via ORNATO 1115

Ditta M.M. S. TRE QUADRI S.R.L.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

M 0386962

APPARTAMENTO AL
SESTO PIANO
LOTTO B



SOLAIO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Mapp.

Sub.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOM. SANDRO QUARINESI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di MILANO

DATA 10-5-64

Firma: Sandro Quarinesi

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti



N=5041000

E=1514900

Comune: MILANO
Foglio: 44
Scala originale: 1:1000
Dimensione cartice: 267.000 x 189.000 metri
26-01-2018 18:04:49
Prot. n. 1261306/2018

Particella: 195

Firmato Da: PAPPACIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7fec9f8a1f0d1687c54562981af4e09c

