

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Via Ovada, 19 MILANO**

contro: 

N° Gen. Rep. **2813/2016**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
23-1-2018 h. 13,30

Giudice delle **Dr. Roberto Angelini**
esecuzione:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico: locale deposito sottotetto

Esperto alla stima: **arch. Silvia Portaluppi**
Codice fiscale: PRTSVV66D44F119V
Partita IVA: 11558010150
Studio in: Via Rovido 2 - Buccinasco (Mi)
Telefono e fax :02/48.84.14.28
Cell.: 339/60.72.816
Email: architettoportaluppi@libero.it
Pec: portaluppi.9154@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Bene: Via Ovada n.19- Milano - 20142

Lotto 1: Locale deposito sottotetto

1. Dati Catastali

Categoria: C2 classe 5° Rendita catastale € 111,04

Dati Catastali: foglio 576, particella 195, subalterno 703

2. Stato di possesso : libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili :NO

4. Creditori Iscritti:

Condominio Via Ovada n.19 (creditore procedente)

Dobank (creditore intervenuto)

5. Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali :NO

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo

Prezzo da libero: € 54.336,40



Beni in **Milano (Mi)**
20142
Via Ovada n. 19-MILANO

Lotto unico: locale deposito sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: locale deposito sottotetto

sito in Via Ovada n. 19- 20142 MILANO

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] con sede in Milano,

foglio 576 particella 195, subalterno 703,

indirizzo Via Ovada n. 21 Milano, piano 6°

categoria C/2, classe 5°, consistenza 50 mq. rendita catastale € 111,04

Conformità catastale:

Il sub. 703 nasce dalla soppressione del sub. 702 (con destinazione lastrico solare) in data 22/09/2003 (vedasi visure catastali allegate)

L'Esperto ha provveduto a confrontare lo stato rappresentato nella planimetria catastale con lo stato dei luoghi come rilevato durante il sopralluogo trovandolo coincidente ad eccezione della presenza degli appoggi della copertura che non sono indicati nella planimetria.

Per questi motivi NON si dichiara la piena conformità catastale

P.S. L'Esperto segnala che l'immobile è di fatto sito al civ. 19 di Via Ovada e non al civico 21 come riportato nella scheda catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova nel settore periferica della città, MUNICIPIO 6 PORTA GENOVA BARONA-QUARTIERE GIAMBELLINO con destinazione prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale con discrete possibilità di parcheggio

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

Principali collegamenti pubblici: ben servito dal punto di vista del trasporto pubblico (vicinanza alla metropolitana MM2 Romolo Famagosta, accessibilità con autobus 95 e filovia 90/91

Servizi offerti dalla zona: istruzione (sufficienti), servizi sociali (sufficienti), collegamenti di trasporto pubblico (buoni), verde pubblico (sufficiente).

Nelle dirette vicinanze dell'Ospedale S.Paolo.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta libero.

Il CTU ha effettuato indagine presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di affitto in essere registrati.

La ricerca ha dato esito NEGATIVO.

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:

Nessuna



4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di CONDOMINIO VIA OVADA N. 19
contro
[REDACTED] con sede in Milano

Derivante da: Atto giudiziario del 28-11-2016 REP. N. 16427;
trascritto a MILANO 1 in data 23/01/2017 ai nn. 4193/2748

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In seguito alla richiesta dell'Esperto l'amministratore ha fornito i seguenti dati:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: € 530,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Le spese condominiali insolute per l'immobile oggetto della procedura ammontano a €. 7.618,43 (come da prospetto fornito dall'amministratore)

L'Esperto precisa che tale debito ha dato origine al pignoramento del 28/11/2016 a favore del condominio per la somma di EURO 3.509,76 oltre interessi e spese successive. (vedasi nota di trascrizione allegata)

Spese straordinarie deliberate

In data 11/10/2017 è stata deliberata una spesa straordinaria relativa all'ascensore pari a €.15.400,00 (vedasi verbale assemblea allegato)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: L'Esperto ha effettuato visura presso il CEER (Catasto Energetico regionale) al fine di verificare l'esistenza di APE per l'unità immobiliare oggetto della procedura. Tale ricerca ha dato esito negativo.



Ultimo tipo edilizio depositato

In data 6/11/2003 è stata presentata una D.I.A. P.G. 751883-2003 per "Recupero del sottotetto ai fini abitativi".

A seguito di un contenzioso con il Condominio le opere sono state bloccate come meglio specificato nella documentazione allegata.

Tale D.I.A. è attualmente decaduta per decorrenza dei termini di validità del titolo.

Si allega a tale riguardo comunicazione del Comune di Milano.

Si allega anche, per opportuna conoscenza, documento del 21-07-2015, reperito in atti dall'Esperto, riassuntivo del complesso iter burocratico, comprensivo di 2 sentenze del Tribunale di Milano, di cui è stata oggetto l'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva.

7. Conformità edilizia:

Per i motivi riportati nel punto precedente l'Esperto non può pronunciarsi sulla conformità edilizia dell'unità immobiliare.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
Zona omogenea:	ARU Ambiti di rinnovamento Urbano (titolo II° ca III°): Tessuti di rinnovamento Urbano (art. 17.2)
Residua potenzialità edificatoria:	Non verificabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Descrizione: deposito sottotetto al piano 6°

Locale deposito posto al piano 6°/ sottotetto di fabbricato di 6 piani fuori terra

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva di circa mq 145 mq. ca

E' posto al piano: 6°

L'edificio è stato costruito nel 1964

ha un'altezza interna media di 1.35 mt ca.

DESCRIZIONE DEL SOTTOTETTO:

Il sottotetto è collocato al piano 6° dell'edificio E1 (corpo basso) ed ha accesso dalla scala condominiale. (fabbricato dotato di ascensore fino al piano sottostante).

Il sottotetto si presenta al rustico e privo di impianti.

La copertura è realizzata in "pannelli sandwich" spessore cm. 8 posati in parte su appoggi realizzati con setti in "gas-beton" (blocchi di calcestruzzo cellulare), in parte su 3 pilastri in cemento armato.

La copertura è sorretta da una trave centrale in legno sez. 30x30 ca e su 2 travi in ferro IPE 12x6.

Le travi sono grossolanamente cementate agli appoggi mentre i pannelli della copertura sono altrettanto grossolanamente avvitati alle travi.

La copertura permette inoltre in più punti l'ingresso dell'acqua nel sottotetto.

La copertura appare agli occhi dell'Esperto di tipo provvisorio ed inadatta agli scopi preposti.

Si segnalano nello specifico le seguenti criticità:

- 1) Criticità di tipo statico relative alla portata, agli appoggi ed agli ancoraggi
- 2) Criticità relative all'azione del vento
- 3) Criticità relative alle infiltrazioni di acqua

Si segnala quindi la necessità di opportune verifiche statiche sull'immobile.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito sottotetto	sup lorda	145,78	1,00	145,78
		145,78		145,78

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: D21 Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Tipologia: magazzini e locali di deposito

Valore di mercato min (€/mq): 400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: magazzini, depositi

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 550,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: sintetico comparativo (più probabile valore di mercato)

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato immobiliare O.M.I..



8.3 Valutazione corpi:

N.B. L'Esperto ha applicato il valore minimo di zona

Locale deposito piano 6° sottotetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito sottotetto	145,78	€ 400,00	€ 58.312,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.312,00
Valore corpo	€ 58.312,00
Valore complessivo intero	€ 58.312,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.312,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Deposito sottotetto		145,78	€ 58.312,00	€ 58.312,00

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%)	€ 2.915,60
Riduzione del 0% 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:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.060,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	non verificabili
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.336,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 54.336,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 40.752,30

Data
15-12-2017

L'Esperto alla stima
arch. Silvia Portaluppi



DISTINTA DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 Fotografie

Allegato 2 Atto di provenienza

Allegato 3 Planimetria catastale-visura-estratto di mappa

Allegato 4 Ispezioni ipotecarie

Allegato 5 Prospetti spese condominiali

Allegato 6 Pratiche edilizie

Allegato 7 Dichiarazione di invio

