

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DoBANK SPA**
+ Condominio Via Teano 20 - Milano
contro:
e

N° Gen. Rep. 1850-16

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 8-03-2018 ore 10.30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Trentini Caterina**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Abitazione

Esperto alla stima: Arch. Giuseppe Catalano
Codice fiscale: CTLGPP66H2517540
Partita IVA: 01154890899
Studio in: Via Mauro Macchi 89 - Milano
Telefono: 3280451910
e. mail: archgiocatalano40@gmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Teano n.20 piano T -S1 Milano -

Lotto: 001 Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A3]

Dati Catastali: foglio 15, particella 44, subalterno 727

2. Stato di possesso, proprietari

luogo 20-02-2018 dalla sig.ra
residente sig

pato alla data del soprals
i, dalla sua figliola di anni 10 e dal compagno ivi
con contratto di locazione.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: in parte con il superamento di un gradino poiché l'immobile è collocato al piano terra

4. Creditori Iscritti:

Procedente: Nessuno

5. Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8 Importo stimato;

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 57.379,80

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 76.500,00

Beni in Milano (MI)
Via Teano 20 p. T-S1

Lotto: 001 Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A3] sito in frazione: Milano – (Mi), Via Teano n. 20 piano T-

Quota e tipologia del diritto
1/1 di

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 44, subalterno 727, indirizzo
Via Teano 20 p.T - S1, comune di Milano, categoria A3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 45, rendita € 335,70

Derivante da: atto di compravendita, del 18-01-2007 in atti dal 07-02-2007 Rep. 29720 Rogante: Salvo Filippo, Buccinasco.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 35,35/100

Confini: appartamento – proprietà terzi, corridoio comune da cui si accede , parti comuni, altra proprietà, via Catullo, altra proprietà e vano scala.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in base a quanto riscontrato dal confronto della planimetria catastale, dalla documentazione presente in comune e dal rilievo, si riscontra la presenza di un soppalco per circa metà della superficie. L'altezza non rispecchia i requisiti minimi abitabili essendo lo stesso troppo basso e comunque superando 1/3 della sup. netta interna.

Regolarizzabile mediante: Rimozione dello stesso e ripristino dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione del soppalco esistente al fine di ripristinare i luoghi poiché lo stesso non risulta sanabile in funzione della dimensione e delle altezze di mt. 2,05 circa e 180,00 circa sul soppalco.

Per lo stesso immobile risulta presentata una Dia in data 2006 PG 745785/2006 del quale si rimane in attesa di visione poiché alla data di convocazione e visionabile solo il fascicolo 23852/1960 Atti di fabbrica.

Con riserva di integrazione qualora il Comune di Milano fornisca nuove documentazioni in merito, discordanti con quanto indicato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta collocato in un'area periferica a nord ovest del comune di Milano in prossimità di Viale Rubicone. L'appartamento, edificato ante 1967, precisamente nel 1960 è posto al piano secondo di un edificio a quattro elevazione fuori terra oltre uno interrato. Il quartiere è di tipo periferico, popolare con caratteristiche tipologiche della zona, vecchie case ringhiera miste ad edilizia residenziale anni 60.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale 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. **Importanti centri limitrofi:** nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: parco

Attrazioni storiche: Non presenti.

Principali collegamenti pubblici: metro Comasina, Bus 41 ,

Servizi offerti dalla zona: scuole, materne secondarie

Ospedale: non proprio in zona –

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile, alla data del sopralluogo, 20-02-2018 dall' _____ dalla sua figliola di _____
anni 10 e dal compagno ivi residente sig. _____ per lo stesso si è fatta istanza
all'agenzia delle Entrate di Mi2 che ha confermato l'esistenza di contratto trascritto presso l'Ag. Di
Mi3 (si allega copia contratto)

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:

- ISCRIZIONE Ipoteca volontaria del 06/02/2007 ; Registro Particolare 2083 Registro Generale 9308 Pubblico ufficiale Salvo Filippo Repertorio 29721/12500 del 18/01/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

4.2.2 Pignoramenti:

del 14/09/16 - Registro Particolare 40366 Registro Generale 59647
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 36604 del 15/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di
DoBank

4.2.3 Altre trascrizioni:

del 06/02/2007 - Registro Particolare 5351 Registro Generale 9308
Pubblico ufficiale Salvo Filippo Repertorio 29720 del 18/01/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Lo scrivente per tale punto ha inoltrato richiesta di informazioni via mail all'amministratore protempore il quale ha indicato un importo annuo di circa € 1.496,80.

Spese condominiali scadute ed insolute degli ultimi due anni e fino alla data della stima: € 2.993,6

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, previste ma non ancora scadute al momento della perizia: L'immobile necessita in particolare di una manutenzione generale esterna

Millesimi di proprietà: 33,35/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: solo in parte

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato

Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

id oggi (attuale/i proprietario/i)

- In forza di atto di compravendita

A rogito: Milano, in atti dal 18-01-2007 Rep. 29720 Rogante Salvo Filippo.

Precedenti proprietari:

- atto pubblico del 5-10-2006 Rogante De Rosa

Giuseppe

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Lo scrivente ha inoltrato presso il Comune di Milano in data 28-11-2017 istanza di accesso atti, e successivi solleciti alla Pubblica Amministrazione sia con email che con sopralluoghi personali per la verifica della ricerca della pratica, ad oggi giorno 19-02-18 si è ricevuto mail per poter visionare la pratica. L'edificio risulta edificato in antecedente al 1967, e successivamente furono eseguite opere di opere interne con relativa comunicazione al Comune di Milano il 25-05-1999 prot. 884 con fine lavori del 22 giugno 1999 prot. 884/99 con cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione. Successiva Dia del 27-06-2006 P.G.745785/2006.

Esiste l'abitabilità del palazzo: non riscontrata.

NOTE: Secondo quanto visionato e riscontrato, l'immobile ha subito lavori abusivi con la collocazione di un soppalco che non rispecchia le altezze abitative avendo inserito un soppalco per una sup. elevata con altezze inferiori ai requisiti minimi abitabili

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A3]

Note sulla conformità edilizia: l'immobile presenta delle difformità rispetto a all'elaborato grafico catastale che non corrisponde allo stato dei luoghi.

E' stato edificato in data ante 1960 .

Secondo quanto visionato e riscontrato, l'immobile ha subito lavori abusivi con la collocazione di un soppalco che non rispecchia le altezze abitative avendo inserito un soppalco per una sup. elevata con altezze inferiori ai requisiti minimi abitabili . Necessita di ripristino.

Conformità urbanistica: conforme

7.2 Abitazione di tipo civile [A3]

| | |
|---|-----------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| Strumento urbanistico Adottato: | Non specificato |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Residenziale ab. | Sup. lorda di pavimento | 31,00 | 1,00 | 31,00 |
| cantina | | 24,00 | 0.40 | 14,00 |
| | | 56,00 | | 45,00 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Camera Commercio Vol.51 Vol. 51 -2017

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: sec. Sem. 2017

Zona: Milano - Nord di Milano (Mi)

Tipologia: Abitazione -

Valore di mercato min (€/mq): 1700 Ag. Entrate – 1600 Omi

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max (€/mq): 2300 Ag. Entrate – 2400 Omi

Accessori:

A.1Cantina /soffitta:

Presente

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento – non a norma. Necessita di manutenzione/rifacimento

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: secondo quanto potuto osservare e quanto dichiarato dall'occupante, no.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo con caldaia e radiatori,

Stato impianto: a gas

Epoca di realizzazione/adequamento: dall'anno di realizzazione/forse rivisto alla metà degli anni 2007

Impianto a norma:

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note:

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione: Si

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: da certificare

Impianto antincendio: No

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Da una visione ad occhio nudo, non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comun-

que "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, al momento della vendita. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Osservatori del mercato immobiliare Omi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il metodo applicato è il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; Banca dati delle quotazioni immobiliari di Milano €. 1700/2300 €/mq – listino Borsa Immobiliare di Milano n. 51– I semestre 2017 per appartamenti; per Valori Agenzia Entrate abitazioni economiche da ristrutturare €/mq. 1600/2400. Il valore di mercato applicato in considerazione dello stato di manutenzione generale dei luoghi (esterno e contesto) e delle sue caratteristiche è di €. 2000/mq., si è inoltre tenuto conto dell'andamento di vendita e del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio Milano, comunque in ripresa.

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 Milano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| residenziale | 45,00 | € 2000 | € 90000,00 |
| Valore corpo | | | € 0,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 90000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 90000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Abitazione di tipo popolare [A3] | 31,00 | € 90000,00 | € 90000,00 |
| | | 24,00 | | |

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. | € 85500 |
| 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita: | |

Spese condominiali presunte in funzione dello stato dei luoghi € 2993,6

Valore ridotto delle spese condominiali = €82506,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica /ripristino opera: € 6000,00

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: € 76506,4

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 57.379,80
€ 76.500,00

Si allegano:

- 01) Relazione + Documentazione fotografica
- 02) Verbale di sopralluogo
- 03) Visura Catastale e planimetria
- 04) Titolo di proprietà
- 05) Visura Ipotecaria
- 06) Risposta Agenzia Entrale -Verifica i contratti di affitto o locazione
- 07) Valori Borsino ed Ag. Entrate
- 08) Risposta Amministratore
- 09) Contratto di Locazione
- 10) Onorario e spese del Ctu

Milano 22-02-18

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Catalano