

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
do Bank

contro:

N° Gen. Rep. **2492/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/01/2019 ore 11:45

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZION
E
Lotto 001 -
appartament**

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 Giambellino 140 – 20146 Milano

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Comune di Milano Foglio 509, mapp. 47, sub. 47, z.c. 2, cat. A/4, cl. 3, vani 5,5, mq. 59 rendita 468,68, Via Giambellino 140, piano 1-S1 (scala E)

Coerenze appartamento da N in senso orario: altra u.i.u. prop. di terzi, cortile comune, altra u.i.u. proprietà di terzi e vano scale comuni, cortile comune.

Coerenze cantina da N in senso orario: spazio comune, cortile comune, altra u.i.u. proprietà di terzi, corridoio comune.

Intestatari:

nato in	Proprietà per 1/2 in regime di
comunione dei beni con	
nata in	Proprietà per 1/2 in regime di
comunione dei beni con	

Bene: Via Giambellino 140 Milano

Accessori: cantina al piano interrato

2. Stato di possesso

Bene: Via Giambellino 140 – 20146 Milano

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A (appartamento con cantina)

Possesso: Occupato da conoscente dei debitori esegutati senza titolo

Nota: è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile, cui l'Agenzia ha dato riscontro. Da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati ai debitori esegutati.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giambellino 140 – 20146 Milano

Lotto: 001 – (appartamento con cantina)

Corpo: A (appartamento con cantina)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giambellino 140 – 20146 Milano

Lotto: 001

Corpo: A (appartamento con cantina)

Creditori Iscritti: DOBANK S.P.A. Sede VERONA (VR) Codice fiscale 00390840239

5. Comproprietari

Bene: Via Giambellino 140 – 20146 Milano

Lotto: 001 – (appartamento con cantina)

Corpo: A

Comproprietari: nessuno, i debitori esecutati sono proprietari ciascuno della quota di 1/2 , tra loro coniugi in regime di comunione dei beni

6. Misure Penali

Beni: Via Giambellino 140 – 20146 Milano

Lotto: 001

Corpo: A (appartamento)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giambellino 140 – 20146 Milano

Lotto: 001 -

Corpo: A (appartamento con cantina)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giambellino 140 – 20146 Milano

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 85.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Giambellino 140 – 20146 Milano

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A4] sito in Milano CAP: 20146

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

appartamento al primo piano del fabbricato contraddistinto dal civ. n. 140 di Via Giambellino, composto da ingresso soggiorno con cucina a vista, veranda, anticamera zona notte, due camere, bagno. Doppia esposizione (E-O)
Cantina al piano interrato.

Caratteristiche zona: zona periferica a ovest-sud-ovest di Milano a prevalenza residenziale individuata nel PGT come tessuto urbano a impianto aperto

Area urbanistica: tessuto urbano consolidato di recente formazione con parcheggi sufficienti

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

Servizi offerti dalla zona: Il quartiere è prevalentemente a tipologia residenziale con relative infrastrutture e servizi (negozi, farmacie, palestre, supermercati, luoghi di culto). Uscendo da Milano si incontra il comune di Cesano Boscone, caratterizzato da insediamenti di tipo commerciale (grande distribuzione) e a circa 6 km vi è l'ingresso della tangenziale ovest di Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: zona servita da mezzi pubblici Atm che collegano il quartiere con il centro di Milano; Passante fermata Milano San Cristoforo nelle vicinanze

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da conoscenti dei debitori eseguiti, **senza titolo.**

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 del 14/11/2011 - Registro Particolare 12650 Registro Generale 68224 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Luciano Quaggia Repertorio 229810/44137 del 19/10/2011 a favore Unicredit e contro i debitori eseguiti

4.2.2 Pignoramenti:

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 03/11/2017 Registro Particolare 52616 Registro Generale 77479 derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 42177 del 23/10/2017

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:

L'immobile è amministrato da Aler, in quanto molti degli appartamenti sono ancora di proprietà di tale Ente, che ne cura affitti e amministrazione. Si sono presi contatti con gli uffici dislocati ed in particolare con U.O.G. 1 (tel. 840021212) e i dati sotto riportati sono stati comunicati da un'addetta nel corso di un colloquio telefonico.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 € circa

Spese condominiali scadute ed insolute a tutto il 07/12/2018: 6.428,51

Millesimi di proprietà: dato non fornito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: esistente (allegata)

Indice di prestazione energetica: 204,16 kWh/m²a

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: nato in _____ Proprietà per 1/2 in
regime di comunione dei beni con _____

_____ nata in _____ Proprietà per 1/2 in
regime di comunione dei beni con _____

Cui è pervenuto in virtù di strumento (atto pubblico) del 19/10/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/11/2011 Repertorio n.: 229809 Rogante: QUAGGIA LUCIANO Sede: MILANO Registrazione: Registro Particolare 46436 Registro Generale 68223

6.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

_____ nato a _____ Proprietà per 1/1 fino al 19/10/2011
Dati derivanti da strumento (atto pubblico) del 11/03/1998 protocollo n. 1144107 Voltura in atti dal 30/11/2001 Repertorio n.: 185980 Rogante: MANTELLI Giorgio Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 6829 del 31/03/1998 COMPRAVENDITA (n. 320691.1/1998)

_____ nato a _____ Proprietà fino al 11/03/1998
Dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 11/05/1978 Voltura in atti dal 12/10/1994 Registrazione: Sede: MILANO n: 6201 del 10/11/1978 SUCC. DI _____ (n. 27810.1/1978)

_____ nata a _____ Proprietà fino al 11/05/1978. Dati derivanti da scrittura privata del 13/11/1973 Voltura in atti dal 01/10/1994 Repertorio n.: 89601 Rogante: ZARAGA Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO n: 20261 del 27/11/1973 CESSIONE D'ALLOGGIO (n. 53558.1/1973)

con sede in MILANO _____ Proprietà per 1000/1000 fino al 13/11/1973

7. PRATICHE EDILIZIE:

È stata inoltrata richiesta di accesso agli atti di fabbrica del Comune di Milano, il quale ad oggi non ha dato riscontro.

L'edificio Edificio di Via Giambellino 140 è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967.

Da una verifica mediante consultazione del portale delle Aste Giudiziarie, è stata rinvenuta una perizia redatta nel Marzo 2017 da altro tecnico incaricato dalla III[^] Sezione del Tribunale di Milano e che riguarda l'unità immobiliare posta *sul medesimo pianerottolo* di quella oggetto della presente perizia.

Al fine di fornire maggiori indicazioni riguardanti l'immobile in oggetto, si sono presi contatti con il Tecnico che ha redatto questa perizia e lo stesso ha fornito alcuni degli allegati alla propria perizia da cui si sono desunti i dati sotto riportati.

Tipo pratica: licenza di costruzione

Intestazione:

Verbale di terza visita del Comune di Milano per licenza di occupazione, o certificato di agibilità n. 199 del 06/11/1946.

Inoltre:

- a) da titolo di proprietà ovvero atto di compravendita del bene in oggetto del 19/10/2011 Notaio Luciano Quaggia (allegato 8) con il quale gli attuali debitori esecutati sono divenuti proprietari dell'unità immobiliare, risulta presentata in data 2 ottobre 1986 domanda di condono edilizio a seguito della quale il Comune ha rilasciato concessione in sanatoria n. 6635 in data 5 ottobre 2001 (abitabilità/agibilità in pari data);
- b) nell'atto di cui sopra risulta che per opere interne sono state presentate al Comune di Milano denuncia di inizio attività (in data 21/05/1998 prot. 129986.400 e successiva istanza in data 4 ottobre 1999 P.G. n. 224393 e che in data 11 novembre 1999 prot. N. 550160 è stata protocollata al Comune la comunicazione di fine lavori.

Ad entrambe le pratiche sopra descritte corrispondono le relative note di variazione nella visura catastale storica (allegato 3).

7.1 Conformità edilizia: in base a tutto quanto sopra non emergono difformità

Abitazione di tipo popolare [A4]

Da documentazione catastale risulta DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/06/2011 protocollo n. MI0566299 in atti dal 22/06/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 118355.1/2011).

7.2 Conformità urbanistica:

Milano CAP: 20146, Via Giambellino 140 scala E

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio approvato
Immobile soggetto a convenzione:	SI (IACP) ora ALER
Se sì, di che tipo?	convenzione Edilizia Economica Popolare
Estremi delle convenzioni:	agevolazioni tributarie per Istituti Autonomi

	Case Popolari ai sensi L. 24/11/1961 n. 1283
Obblighi derivanti:	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
Se si, quali?	/

Note sulla conformità:

Riscontrata conformità.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Appartamento al primo piano della scala E composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, anticamera zona notte, due camere, bagno, balcone verandato.
Cantina al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq 58,00

E' posto al piano: settimo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi fuori terra ed un piano interrato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato costituito in condominio edificato nel 1967, facente parte di un lotto edilizio composto da sei numerosi di fabbrica. Edificio costruito con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizi forati.

Facciate rivestite con rasatura di intonaco con finitura bicolore, meritevoli di intervento manutentivo (a fini di miglioramento estetico).

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **discrete**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone** (presunto)

Fondazioni tipologia: **non specificato in atti**

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna**
servoscala: **assente** condizioni: **discrete**

Solai	tipologia: c.a. e laterizi
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone (presunto)
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone (presunto)

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: cancello pedonale materiale: ferro apertura: manuale condizioni: discrete riferito a condominio
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: anta battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: assente
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: assente rivestimento: intonaco
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica/parquet condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola di tipo non blindato con serratura e maniglia materiale: legno accessori: /
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: gradini in conglomerato lapideo a lastra unica e pavimento pianerottoli in marmette di graniglia condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: non fornita documentazione
Antincendio	accessibilità VV.FF.: buona
Ascensore	tipologia: assente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: discrete conformità: non fornita documentazione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non fornita documentazione
Fognatura	tipologia: separate (presunta) rete di smaltimento: tubi in PVC (presunti) recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: non fornita documentazione
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni non visibili condizioni: buone conformità: non fornita documentazione
Termico	tipologia: centralizzato rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: non fornita documentazione - Note: riscaldamento centralizzato con pannelli radianti nella pavimentazione

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 alimentazione da impianto centralizzato

Stato impianto: discreto

Acqua calda sanitaria con caldaia a metano a passaggio (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	57,00	1,00	57,00
Balcone a veranda	sup lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00
cantina	sup lorda di pavimento	11,90	0,30	3,57
		72,90		62,57

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

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Codice di zona: D25

Microzona catastale n.: 47

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico in stato normale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1550

Valori relativi a rilevazione prezzi immobili Camera di Commercio secondo semestre 2016

per appartamenti di tipo economico in buono stato fascia di minor pregio 1543

Valori medi relativi a comparazione immobili simili in vendita in zona 1700/2000

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 popolare [A4]

stima comparativa per tipologia di immobile e zona

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	62,57	€ 1.550,00	€ 96.983,50
				€ 96.983,50

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

€ 92.134,33

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (si riporta il dato relativo al totale delle spese insolute per impossibilità a reperire il dato relativo al solo ultimo biennio):

€ 6.428,51

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

P

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

r

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

€ 85.405,81

(Prezzo di vendita nello stato di "occupato")

€ 85.000,00

€ 68.000,00

Data generazione:
20/12/2018

L'Esperto alla stima
Geom. Flavia Balestri



Allegati:

- 01 – elaborato fotografico
- 02 – planimetria catastale
- 07 – visura storica per immobile
- 04 – APE
- 5 – ispezione ipotecaria
- 6 – trascrizione compravendita
- 07 – riscontro Age Entrate
- 08 – titolo (compravendita)