
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

.....

contro:

.....

N° Gen. Rep. **2402/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06 novembre 2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Fiengo**

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 Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 7, particella 3, subalterno 236

2. Stato di possesso

Bene: via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.....

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Bene: via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Stato civile:

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

Lotto: 001

Prezzo base d'asta " per intero "

Prezzo da libero: €. 78.000,00



Beni in **Liscate**
via Cazzaniga, 2

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Liscate CAP: 20060, via Cazzaniga, 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (c.f.) proprietà per 1/1;
foglio 7, particella 3, subalterno 236, scheda catastale del 14/08/1985, indirizzo via Pagani
Valvassori, piano T, scala F, comune Liscate, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,0, su-
perficie catastale mq. 63, rendita €. 216,91.

Derivante da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e da variazione del 09/11/2015
per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da nord in senso orario: cortile comune e vano scala, altra unità immobiliare cortile e
vano scala, cortile comune, cortile comune.

N.B.= dal sopralluogo non sono state rilevate modifiche rispetto a quanto riportato nella pla-
nimetria catastale.

Pertanto SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano terreno di un fabbricato facente parte di un complesso residenziale posizionato all'angolo tra la via Cazzaniga e la via Pagani Valvassori, posto in zona periferica di Liscate, situato nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale Bre-Be-Mi.

Caratteristiche zona: periferica rispetto al Comune di Liscate, non lontana dallo svincolo autostradale Bre-Be-Mi.

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: residenziali



Importanti centri limitrofi: Milano – Melzo.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia

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 controper ½ e per ½ ; derivante da: 168-Concessione a Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: €. 176.000,00; Importo capitale: €. 88.000,00; a rogito di Notaio Alfonso Ajello in data 25/07/2002 al n. 361110; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/08/2002 ai nn. 106634/25444.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di
Contro.....derivante da: 168-Concessione a Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: €. 284.000,00; Importo capitale: €. 142.000,00; a rogito di Notaio Orazio De Giovanni in data 29/06/2005 ai nn. 235308/10444; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 27/07/2005 ai nn. 116942/30598.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro; derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili ; Atto esecutivo o cautelare in data 14/09/2010 al n. 1559 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 14/10/2010 ai nn. 126475/75313. Gravante sull'immobile in oggetto.

N.B. = il presente pignoramento è stato dichiarato inefficace dal G.E. dott.ssa Trentini in data 11/05/2017 la quale ha contestualmente dichiarato estinto il processo esecutivo N.° 3460/2010.

E' stato altresì ordinato al competente conservatore dei registri immobiliari di Milano 2 di procedere alla cancellazione del pignoramento trascritto il 14/10/2010 RG 126475 e RP 75313 ma alla data dell'ispezione NON risulta cancellato.



- Pignoramento a favore di contro
derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili ; Atto esecutivo o cautelare in
data 13/10/2017 ai nn. 37875/2017 iscritto/trascritto a Milano 2 in data
17/11/2017 ai nn. 138691/89601.
Il pignoramento ha colpito tutti gli immobili.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 3.056,83 media degli ultimi due anni

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 668,40

Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio : €. 1.953,26

Millesimi di proprietà appartamento : 5,63

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: (c.f.), per 1/1 ;

Proprietaria da ante ventennio al 29/02/2000. In forza Decreto di trasferimento immobili del
Tribunale di Milano del 03/03/1997 rep. N. 27212 trascritto il 20/03/1997 ai nn. 20159/15108.

Titolari/Proprietari: (c.f.....) per 1/1; Proprietaria
dal 29/02/2000 al 25/07/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista
Donati N.° 66147 in data 29/02/2000, trascritto a Milano 2 in data 15/03/2000, ai nn.
23840/16111.

Titolari/Proprietari: (c.f.) per ½ e
..... (c.f.) per ½ ; Proprietari dal 25/07/2002 al
29/06/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Ajello N.° 361109 in data
29/06/2005, trascritto a Milano 2 in data 27/07/2005, ai nn. 116941/60376.

Titolare/Proprietario: (c.f.) proprietà per 1/1;
proprietario dal 29/06/2005 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a
rogito di Notaio Orazio De Giovanni, in data 29/06/2005, trascritto a Milano 2, in data
27/07/2005, ai nn. 116941/60376.



7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

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 o modiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Pertanto SI dichiara la conformità edilizia .

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. N.° 2 del 17 febbraio 2017.
Zona omogenea:	Sistema dello spazio costruito – città consolidata Ambito della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito. Ex zona B3.
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 [A3] di cui al punto A**

Appartamento posto al piano terreno-rialzato con affaccio sul cortile comune, con accesso da atrio e vano scala condominiale, composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno e bagno. Inoltre è presente un balcone con affaccio su cortile.

Quota e - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq. **62,33**.

E' posto al piano terreno con accesso da atrio e vano scala condominiale.

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

Ha un'altezza interna di circa cm. 270.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, costruito anteriormente al 1° settembre 1967, si presenta in sufficienti condizioni edilizie ma bisognoso di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a tetto piano materiale: probabile struttura in cls con guaina impermeabile condizioni: Non verificabili
Fondazioni	tipologia: Non verificabile
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: cls con pedate ed alzate in granito ubicazione: nel vano scale interno servoscala: assente condizioni: buone N.B. = La descrizione è riferita alla scala condominiale.
Solai	tipologia: Non verificabili , probabilmente c.a. e laterocemento.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: Non verificabili
Travi	materiale: c.a. condizioni: Non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta unica scorrevole materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: buone N.B.= la descrizione è riferita al cancello carraio di primo accesso al cortile da via Cazzaniga.
Infissi esterni	tipologia: ante singole e doppie a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: tapparelle in PVC con zanzariere condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: guaina impermeabile coibentazione: Non rilevata condizioni: non verificate
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: Non verificabile ma probabilmente assente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone.



Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti .
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro, legno accessori: blindato condizioni: buone - Note: La descrizione è riferita al portoncino di primo accesso all'unità immobiliare.
Rivestimento	ubicazione: bagno ed angolo cottura materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: Non è stato possibile verificarle conformità: Non è stato possibile verificarla
Ascensore	Presente all'interno del vano scala condominiale- Tipologia: probabilmente del tipo a fune.
Citofonico	tipologia: videocitofono condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile accertarla.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Non è stato possibile verificarla.
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. N.B.= è presente una caldaia per la produzione di acqua calda.
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente conformità: Non è stato possibile verificarla. - Note: E' presente la sola predisposizione.



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni e conformità: **Non è stato possibile verificarle.**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, esiste un unico elemento del tipo split in soggiorno con unità esterna posta sul terrazzo.
--	--

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
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. 62,33	1,00	Mq. 62,33
		Mq. 62,33		Mq. 62,33

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: Liscate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

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

Valore di mercato max (€/mq): €. 1.350,00

In particolare è stato applicato il valore medio indicato dalle tabelle OMI, anche in considerazione che trattasi di un immobile in categoria catastale A/3 abitazione di tipo economico in sufficienti condizioni edilizie ma bisognoso di manutenzione.

Accessori:

A

1. Balcone
- posto al piano rialzato costituito da unico balcone o terrazzo –
Sviluppa una superficie complessiva lorda di mq. 10,24 rilevati.
Trattasi di balcone in muratura del tipo a sbalzo.
Valore a corpo: **€. 6.000,00**

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 Liscate;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Liscate;

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. 1.225,00.



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	Mq. 62,33	€ 1.225,00	€ 76.354,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.354,25
Valore corpo			€ 76.354,25
Valore Accessori			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 82.354,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.354,25

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 economico con balcone	Mq. 62,33	€ 82.354,25	€ 82.354,25

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%)	€ 4.117,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.6 Prezzo base d'asta del lotto " intero ":















Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 78.236,54
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ":	€. 78.000,00

Data generazione:
28-09-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Martignon



ELENCO ALLEGATI:

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

