

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2900/2012**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
05-02-2015

Giudice delle **Dot. SIMONA CATERBI**  
esecuzioni:

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Evasio Turchi**  
Codice fiscale: TRCVSE49D28C986J  
Partita IVA:  
Studio in: Via Falcone 7 - 20123 Milano  
Telefono: 0286391467  
Email: info@studioturchi.com  
Pec: evasio.turchi@pct.pecopen.it



**ALLEGATI :**

- 1) Visure e schede catastali
- 2) Copia contratti di locazione
- 3) Visure ed elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli
- 4) Atto di provenienza
- 5) Richiesta e permesso per costruire in sanatoria
- 6) Richiesta di voltura intestazione e rilascio concessione in sanatoria
- 7) Piantine appartamenti e n. 14 fotografie
- 8) Certificato di residenza e stato di famiglia
- 9) Copia raccomandata A.R. e copia PEC con relative ricevute per comunicare la data di inizio delle operazioni peritali
- 10) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie **su foglio separato**
- 11) Descrizione del bene immobiliare con identificazione catastale e coerenze **su foglio separato**
- 12) Lettera di accompagnamento dell'invio della copia della relazione alla Sig.a [REDACTED], e ricevuta della posta elettronica



Beni in **Baranzate (Milano)**  
Località/Frazione  
Via Palmanova n. 18

**Lotto: 001**

### OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

**Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: No

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione nota rile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Altro: Si precisa che nell'atto di pignoramento l'immobile, oggetto dell'esecuzione, è descritto come unico appartamento mentre, a seguito di divisione operata dalla Sig. \_\_\_\_\_, si tratta di due distinti appartamenti adiacenti dotati di rispettivi dati catastali. Si evidenzia, inoltre, che ad oggi gli immobili risultano essere nel Comune di Baranzate e non più nel Comune di Bollate a seguito di variazione territoriale del 22 Maggio 2004 n. 37/2007 in atti dall'11 Giugno 2007 - L.R. N. 13.
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: No I dati catastali, come in precedenza già segnalati, non corrispondono ai dati del pignoramento in quanto si parla di un appartamento, mentre in realtà gli appartamenti sono due adiacenti con propri dati catastali.
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Altro: Nelle note di trascrizione e nell'atto di provenienza non esistono alcune servitù ed altri vincoli trascritti e nemmeno eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: No
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: No
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: No



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Baranzate (Milano), Via Palmanova n. 18

Alla stipula dell'atto di acquisto della \_\_\_\_\_ in 29.12.2004 l'appartamento era unico e distinto al Catasto Fabbricati al Fg. 70 - mapp. 99 - Sub. 715 - successivamente suddiviso in due unità immobiliari adiacenti distinti con A e B con i relativi dati catastali.

Quota e tipologia del diritto

100/100

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: libero - Regime

Patrimoniale: libero - Data Matrimonio: N/D

Identificati al catasto Fabbricati :

Intestazione:

- residente in Baranzate - Via Palmanova n. 18

Appartamento A

foglio 70, particella 99, subalterno 716, indirizzo Via Palmanova n. 18, piano 2°, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, rendita € Euro 154,94

Confini

A Nord - Via Palmanova

A Est - Proprietà di terzi

A Sud - Cortile

A Ovest - Appartamento B - pianerottolo e vano scala comune

Appartamento B

foglio 70, particella 99, subalterno 717, indirizzo Via Palmanova n. 18, piano 2°, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, rendita € 185,92

Confini:

A Nord - Via Palmanova

A Est - Appartamento A - pianerottolo e vano scala comune

A Sud - Cortile

A Ovest - Proprietà di terzi

Conformità catastale:

La situazione catastale è conforme allo stato attuale delle unità immobiliari

(ALL. N. 1 - Visure e schede catastali)



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Appartamenti A e B - P.2° (sottotetto)

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria e da importanti centri limitrofi: Milano - Rho-Fiera.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:** autobus, MM stazione Rho-Fiera (linea rossa)

**Servizi offerti dalla zona:** esercizi e centri commerciali, asili nido, scuole materne e primarie; le secondarie sono nei comuni limitrofi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Gli appartamenti A e B sono attualmente occupati dalla Sig.a

**Note:**

Dalle verifiche effettuate risultano registrati tre contratti di locazione come dante causa presso:

Agenzia delle Entrate Direz. Prov.le II di Milano - registrato in data 16 Ottobre 2006 - Serie 3 al n. 14573

Agenzia delle Entrate Direz. Prov.le II di Milano - Uff. Territoriale di Rho - un contratto registrato in data 16 Ottobre 2007 - Serie 3 al n. 6591 ed un secondo in data 12 Novembre 2008 - Serie 3 al n. 6347

**I suddetti contratti figurano ancora in essere in quanto l'esecutata non ha provveduto ad effettuare la loro cancellazione presso gli Uffici del Registro. (ALL. N. 2 - Copia contratti di locazione)**

**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 coniugate:*

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** a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_ i derivante da  
Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 230.000,00 -  
importo capitale: € 115.000,00 - Rogito Notaio Maria Buffano in  
data 29/12/2004 ai nn. 283398/10114 registrato presso l'Ag. Entrate  
di Milano 6 in data 29/12/2004 ai nn. 17493 - Serie 1T iscritto presso  
l'Ag. Territorio Milano 2 in data 30/12/2004 ai nn. 191562/45717

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di \_\_\_\_\_  
derivante da Atto  
verbale di pignoramento trascritto presso l'Ag. del Territorio di  
Milano 2 in data 10/08/2012 ai nn. 86227/58653.

**(ALL. N. 3 - Visure ed elenco sintetico delle formalità  
pregiudizievoli)**

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

**A delta dall'esecutata, non essendo stato nominato alcun Amministratore di Condominio, le spese condominiali vengono gestite direttamente dai proprietari.**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

l'accessibilità all'immobile non è consentita ai soggetti diversamente abili per mancanza di attrezzature idonee

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:**

**Note:**

Gli appartamenti essendo privi di riscaldamento, in relazione all'Art. 9.6 del D.G.R. n. 8745, non necessitano di certificazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuno



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

Nel ventennio l'immobile risultava di proprietà [redacted] la a [redacted] nata a [redacted] - nato a [redacted] il [redacted] ricevuto per la quota di 2/3 per successione in morte della madre [redacted] - nata a [redacted] l'[redacted] e deceduta il [redacted] giusta dichiarazione di successione registrata a Milano in data 08 Luglio 1980 al n. 4568 - trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 05 Dicembre 1981 ai nn. 70286/55119.

Quanto al terzo residuo in successione del padre [redacted] - nato a [redacted] il [redacted] e deceduto il [redacted] - giusta denuncia di successione registrata a Milano in data 08 Giugno 1999 al n. 10432/96 - trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 17 Settembre 2009 ai nn. 123902/79105.

I suddetti [redacted] on atto di compravendita del 18 Luglio 1997 n. 3531 di Rep. a firma del Notaio Giuseppe De Rosa di Milano trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 26 Luglio 1997 ai nn. 97296/41663 vendono ai [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata ad Altamura il 28 Ottobre 1961.

In forza di atto di compravendita del 03 Aprile 2000 - Rep. n. 41135/476 a firma del Notaio Giovanni Margherita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 13 Aprile 2000 ai nn. 35221/23939 i predetti Sigg. [redacted] e [redacted] vendono ai Sigg. [redacted] nato in [redacted] il [redacted] e [redacted] nata in [redacted] il [redacted].

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maria Bufano di Milano in data 29/12/2004 ai nn. 283397/10113 registrato presso l'Ag. delle Entrate Milano in data 29/12/2004 ai nn. 17493- Serie 1T - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 30/12/2004 ai nn. 191561/101251 i [redacted] vendono alla Sig.a [redacted] - attuale proprietaria.

**(ALL. N. 4 - Atto di provenienza)**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazioni di tipo economico [A3] site in Baranzate (Milano) - CAP: 20021 - Via Palmanova n. 18**

**Identificativo:**

Nulla-Osta relativo alla costruzione della palazzina rilasciato dal Comune di Bollate in data 27 Luglio 1956. Successivamente, per alcune opere, in data 06 Settembre 1996 n. 7616 è stata rilasciata dal Comune di Bollate la Concessione in Sanatoria ai sensi dell'Art. 131 n. 47 della Legge n. 47 del 28.02.1985 - Pratica Edilizia n. 1137 relativo alla domanda di condono presentata al medesimo Comune in data 28.03.1986 n. 7616.



**NOTE:**

**Dalla visura effettuata del fascicolo sopra citato non è stato trovato il certificato di abitabilità**

Inoltre, ai sensi della Legge 24.11.2003 n. 326, in data 09 Dicembre 2004 è stata presentata al Comune di Baranzate dal precedente proprietario Sig. \_\_\_\_\_ na richiesta di permesso di costruire in sanatoria - P.E. N. C 135/2007 relativa a modifiche di tavolati interni per frazionamento dell'appartamento distinto in Catasto al Fg. 70 - mapp. 99 - Sub. 715.

**(ALL. N. 5 - Copia richiesta di permesso di costruire in sanatoria).**

In seguito la Sig \_\_\_\_\_, attuale proprietaria, in data 03 Febbraio 2006 - Prot. n. 1383 - ha presentato al Comune di Baranzate un'istanza per chiedere la voltura a proprio nome del permesso in sanatoria sopra citato presentato da \_\_\_\_\_, precedente proprietario.

**(ALL. N. 6 - Richiesta di voltura intestazione e rilascio concessione in sanatoria).**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Degli appartamenti A e B**

Durante il sopralluogo effettuato in data 12 Novembre 2014 sono state riscontrate delle irregolarità consistenti nelle modifiche di tavolati interni per frazionamento dell'appartamento distinto in Catasto al Sub. 715 rispetto al provvedimento del permesso rilasciato per le opere in sanatoria di cui al P.E. n. C135/2004.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

Per regolarizzare dette opere i costi da sostenere sono:

Stesura progetto ..... € 1.000,00 + accessori di legge  
Oblazione da versare al Comune di Baranzate € 516,00

**Costo totale:..... € 1.516,00**

=====





## 7.2 Conformità urbanistica: appartamenti A e B

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La costruzione dell'edificio è stata fatta con l'allora P.R.G. e risulta conforme allo stesso Piano Urbanistico



Descrizione: **Abitazioni di tipo economico [A3]**

Trattasi di appartamenti siti al 2° Piano nel sottotetto, composti come segue:

**Appartamento A – Sub. 716**

Ingresso, camera con angolo cottura, servizio e ripostiglio

**Appartamento B – Sub. 717**

Camera, cucina, servizio e terrazzo

**1. Quota e tipologia del diritto dei due appartamenti**

**100/100**

**i- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale:

libero - Data Matrimonio: N/D

**Appartamento A:** Superficie complessiva di circa mq **27,25**

**Appartamento B:** Superficie complessiva di circa mq **38,29**

Gli appartamenti, essendo nel sottotetto, la loro altezza interna media varia da mt. 2,90 a mt. 2,54.

La palazzina è composta da n. due piani complessivi fuori terra

**Stato di manutenzione generale: mediocre**

**Condizioni Generali dell'immobile:**

I prospetti della palazzina sono intonacati e tinteggiati

La scala interna è costituita da gradini in cemento di graniglia

Non è presente l'ascensore

Il serramento dell'accesso al vano scala è in alluminio con vetro

**Caratteristiche descrittive: Appartamenti A e B**

Caratteristiche strutturali:

Terrazzo

materiale: **struttura in latero cemento**

condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **travi continue rovesce e plinti isolati**

materiale: **c.a.**

condizioni: **buone**



Scale	tipologia: <b>rampa unica con gradini in cemento granigliato</b> materiale: <b>cemento</b> ubicazione: <b>interna al condominio</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in mattoni pieni e pilastri in c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio con doppio vetro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>in legno a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>non è stato possibile constatare il tipo di copertura</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonacate al rustico fine tinteggiate</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquette incollato nella camera e ceramica nei servizi</b> condizioni: <b>buone</b>



Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>gradini in cemento granigliato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio non funzionante</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Gas	tipologia: <b>negli appartamenti l'utenza gas è assente</b>
Idrico	tipologia: <b>con tubazioni sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non a norma</b>
Telefonico	Tipologia: <b>Nell'appartamento l'utenza telefonica è assente</b>



Termico

**Note:** Negli appartamenti l'impianto di riscaldamento è attualmente assente, in alcuni locali sono presenti i termosifoni ma la Sig.a. non ha fatto alcun contratto con la società di fornitura del gas.  
Pertanto per la fornitura dell'acqua calda sanitaria utilizza un boiler elettrico e per la cottura dei cibi si è fornita di un piano di cottura elettrico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento A di civile abitazione	sup lorda di pavimento	27,25	1,00	27,25
		27,25		27,25

**Accessori:**

A.1 Cantina posto al piano 2° - Sviluppa una superficie complessiva di 8.60 - Destinazione urbanistica: residenziale  
Valore a corpo: € 9400

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento B di civile abitazione	sup lorda di pavimento	38,29	1,00	38,29
		38,29		38,29



**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si è tenuto conto dell'ubicazione ed orientamento rispetto al centro del paese, avuto riguardo ai prezzi praticati in luogo per immobili consimili.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate, OMSI-Borsa Immobiliare di Milano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) EURO 1.100/mq.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore affitto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	27,25	27,25	39.375,00	39.375,00
B		38,29	38,29	42.119,00	42.119,00
				81.494,00	81.494,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 12.224,10
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.516,00
per l'ipoteca volontaria	€ -35,00
per il pignoramento	€ -294,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.424,90
---	-------------



€

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 57.311,20

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 67.424,90

Data generazione:  
27-12-2014 15:12:56

L'Esperto alla stima  
Arch. Evasio Turchi



