
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

AGOS DUCATO S.p.a.

contro

N. Gen. Rep. **3636/2013**

Giudice Delle Esecuzioni:

Custode Giudiziario: *Arno...*

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253

con studio in Milano - Via Monte Rosa n.17

Telefono (+39) 02 480 11 235

e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it - PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Palladio 3 - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Foglio: 5 - Particella: 562 - Subalterno: 703

Corpo: B

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio: 5 - Particella: 564 - Subalterno: 40

2. Stato di possesso

Bene: Via Palladio 3 - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001

Corpo: A e B

Possesso: Libero al decreto di trasferimento

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Palladio 3 - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001

Corpo: A e B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: possibile con adeguamenti

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Palladio 3 - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001

Corpo: A e B

Creditori Iscritti:

Creditori Iscritti: non intervenuti. -

5. Comproprietari

Bene: Via Palladio 3 - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001

Corpo: A e B

Comproprietari: Nessun comproprietario al di fuori dei due esecutati



6. Misure Penali

Bene: Via Palladio 3 - Lainate (Milano) – 20020

Lotto: 001

Corpo: A e B

Misure Penali: Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Palladio 3 - Lainate (Milano) – 20020

Lotto: 001

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Palladio 3 - Lainate (Milano) – 20020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 260.000

Prezzo da occupato: € 209.000



Beni immobili siti in Lainate (MI)

Via Andrea Palladio n. 3

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- 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: **SI**
- 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: **SI**
- 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** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Lainate, Via Palladio al civico 3, definito nell'atto di provenienza come segue: "porzione immobiliare distinta con il numero interno 2, composta da sei locali e servizi al primo piano e da un vano cantina al piano seminterrato".

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:



descrizione:

Fg. n. 5; Mapp. n. 562, Sub. 703, Cat A/2 classe 5, consistenza vani 9,5; superficie catastale: totale 166 m², totale escluse aree scoperte 160 m², posto al piano 1-S1; rendita € 1.005,80.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

parti comuni, vano ascensore; proprietà di terzi; cortile comune su tra lati, vano scala.

Coerenze della cantina, dall'ingresso in senso orario:

corridoio comune; cantina proprietà di terzi; cortile comune; cantina proprietà di terzi.

Conformità catastale:

La scheda catastale è difforme rispetto allo stato riscontrato nel sopralluogo. Si dichiara la difformità catastale.

LOTTO 001

Identificativo corpo: B

Piena proprietà di **Autorimessa** sita in Lainate, Via Palladio al civico 3, definita nell'atto di provenienza come segue: "vano ad uso autorimessa al piano sotterraneo attualmente distinto con l'interno B/2".

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 5; Mapp. n. 564, Sub. 40, Cat C/6 classe 6, consistenza 15 m²; superficie catastale: totale 15 m², posto al piano S1; rendita € 41,06.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Coerenze del box, dall'ingresso in senso orario:

corsello comune, box di altra proprietà; parti comuni; box di altra proprietà.

Conformità catastale:

La scheda catastale è conforme rispetto allo stato riscontrato nel sopralluogo. Si dichiara la conformità catastale.



2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano 1, composto da cinque locali oltre cucina abitabile e due servizi igienici, con annessa cantina al piano seminterrato.

LOTTO 001

Identificativo corpo: B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box posto al piano sotterraneo.

Caratteristiche zona:	periferica a destinazione prevalentemente residenziale.
Area Urbanistica:	aree B2: residenziali a stecche. Palazzine e torri.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali.
Servizi offerti dalla zona:	sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Si segnalano in prossimità l'Asilo "Nido Amico" (circa 400 m.), e la Scuola Materna Adele Ente Morale (circa 1 km.). Si noti inoltre la vicinanza con l'importante complesso monumentale di Villa Litta.
Principali collegamenti pubblici:	Dal punto di vista del trasporto pubblico Lainate non è ben servita. Per raggiungere Milano è necessario percorrere 5 km fino a Garbagnate Milanese. Da qui con la linea S3 si può raggiungere Milano-Cadorna.

3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile è occupato dagli esecutati, i quali hanno dichiarato di abitare insieme ai figli maggiorenni.
- 3.2 Indagini presso l'Agenzia delle Entrate non hanno evidenziato contratti di locazione in essere che interessino gli immobili pignorati.

4 VINCOLI E 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Regolamento condominiale: si allega regolamento di condominio
- 4.1.5 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscrizione del 11/11/2003 - Registro Particolare 34375 Registro Generale 162658, Pubblico ufficiale MONTELEONE ANTONIO Repertorio 4634/599 del 06/11/2003, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; contr

l., C.F. 00651990582, per Euro 304.000 di cui Euro 192.000 di capitale;

Ipoteca giudiziale iscrizione del 20/11/2014 - Registro Particolare 18077 Registro Generale 104120, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 27522 del 02/08/2014, IPOTECA GIUDIZIALE derivante

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascrizione del 22/10/2013 - Registro Particolare 65340 Registro Generale 94671, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 16550 del 09/09/2013, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro

C.F.
C.F.

4.2.3 Altre trascrizioni contro:
nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
nessuna;

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Lainate

Identificativo corpo: B

Box [C6] sito in Lainate



Lo stabile è amministrato da Studio Dott. Colasuonno, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (quota di pertinenza appartamento e box)
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolte nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (quota di pertinenza appartamento), (quota di pertinenza appartamento e box), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza appartamento e box)
- Eventuali cause in corso
- Eventuali atti ablativi
- Copia del regolamento condominiale
- Copia della certificazione energetica condominiale se presente

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale:

- Spese condominiali medie: € 4.500 annui
- Il preventivo di spesa per la gestione ordinaria 2015/2016 è pari ad € 4.556,79
- L'ammontare delle spese insolte per la gestione 2015/2016 è così suddiviso:
 - Gest. Ordinaria 2015/2016 € 4.556,79
 - Gest. Fondo riserva € 57,14
 - Gest. Rata extra preventivo € 302,13
 - Gest. Linne vita € 341,72
 - Gest. Straordinarie corselli box € 2.829,00
- Le spese insolte per la gestione precedente - consuntivo 2014/2015 ammontano ad € 4.126,50.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative



Descrizione abitazione di tipo civile [A2] Lotto 001, corpo A
--

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Lainate in via Andrea Palladio 3. La zona è periferica secondo la mappatura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ma in realtà è piuttosto vicina al centro.

Trattasi di appartamento posto al primo piano all'interno di un complesso condominiale a uso residenziale, formato da n. 4 fabbricati. Lo stabile in oggetto è identificato dalla lettera B ed è di n. 8 piani fuori terra.

L'unità immobiliare è composta da un soggiorno doppio, tre camere da letto, uno studio (utilizzabile come camera), una cucina abitabile, due servizi igienici, quattro balconi. È annessa una cantina al piano interrato.

L'aggiudicatario acquista la piena proprietà dell'appartamento.

Il complesso immobiliare è signorile, circondato dal verde. Il fabbricato è di tipo signorile, in buono stato manutentivo, con grande hall di ingresso e ascensore.

L'unità immobiliare non sembra essere interessata da particolari vizi o difetti; come aspetto generale si presenta ristrutturata, con buone finiture.

LOTTO 001**Identificativo corpo: A**

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Lainate, Via Palladio al civico 3, definito nell'atto di provenienza come segue: "porzione immobiliare distinta con il numero interno 2, composta da sei locali e servizi al primo piano e da un vano cantina al piano seminterrato".

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

descrizione:

Fg. n. 5; Mapp. n. 562, Sub. 703, Cat A/2 classe 5, consistenza vani 9,5; superficie catastale: totale 166 m², totale escluse aree scoperte 160 m², posto al piano 1-S1; rendita € 1.005,80.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:**Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:**

parti comuni, vano ascensore; proprietà di terzi; cortile comune su tra lati, vano scala.

Coerenze della cantina, dall'ingresso in senso orario:

corridoio comune; cantina proprietà di terzi; cortile comune; cantina proprietà di terzi.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	166,00	1	166,50	Est, Sud, Ovest	Ottime
Balconi	20,50	0,5	10,25	Est, Ovest	Sufficienti
Cantina	5,00	0,2	1,00	-	Sufficienti
Totale	191,50		177,75		

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	Non conosciute
Strutture verticali:	Presumibilmente puntiformi in c.a.
Muratura:	Laterizio.
Copertura (struttura e rivestimento)	Copertura a falde.
Portone di ingresso	A battente. Materiale: alluminio. Condizioni: buone.
Ascensore	Presente

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno. Condizioni: buone.
Infissi esterni:	Legno doppio vetro. Condizioni: sufficienti.
Oscuramenti:	Tapparelle in PVC. Condizioni: buone.
Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso, alcune con trattamento decorativo
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.



Pavimenti :	Ceramica.
Porta di ingresso	Blindata.
Antifurto	Non presente.
Gas/acqua calda	Alimentazione: gas metano per cucina; scaldabagno a gas. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Tipologia: sottotraccia.
Impianto citofonico	Presente
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	Centralizzato. Tipologia: radiatori. Nei bagni: scaldasalviette. Certificazioni: non conosciute.
Certificazione energetica	Appartamento: Classe G.
Condizionamento	Tipologia multisplit



Descrizione **box [C6]** Lotto 001, corpo B

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Lainate in via Andrea Palladio 3.

Trattasi di box posto al piano sotterraneo all'interno dello stesso complesso condominiale in cui è situato il corpo A.

Il box è largo internamente circa 2,54x5,58 e permette di ospitare qualsiasi autovettura di uso comune.

L'aggiudicatario ne acquista la piena proprietà.

Vista la minore appetibilità dell'appartamento di cui al corpo A se non dotato di spazio per il ricovero delle autovetture, si suggerisce la vendita del corpo A e del corpo B all'interno dello stesso lotto.

LOTTO 001

Identificativo corpo: B

Piena proprietà di **Autorimessa** sita in Lainate, Via Palladio al civico 3, definita nell'atto di provenienza come segue: "vano ad uso autorimessa al piano sotterraneo attualmente distinto con l'interno B/2".

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

proprietà per 1/2;

CC

descrizione:

Fg. n. 5; Mapp. n. 564, Sub. 40, Cat C/6 classe 6, consistenza 15 m²;

superficie catastale: totale 15 m², posto al piano S1; rendita € 41,06.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Coerenze del box, dall'ingresso in senso orario:

corsello comune, box di altra proprietà; parti comuni; box di altra proprietà.



Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Box	15,30	1	15,30	-	Sufficienti
Totale	15,30		15,30		

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porta basculante:	Metallica. Condizioni: discrete.
Plafoni:	c.a. verniciato. Condizioni: discrete.
Pareti:	Intonaco. Condizioni: sufficienti.
Pavimenti :	Cemento. Condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico	Tipologia: a vista, tensione: 220V Certificazioni: non conosciute



8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazioni

- 8.2.1 Rilevazione dei Prezzi degli Immobili di Milano e Provincia - Pubblicata da TeMA in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza, aggiornamento 2 Semestre 2015. Comune di Lainate, zona Periferia.

Macrozona	Zona	Tipo immobile		Min	Max
Lainate	Periferica	Appartamenti ristrutturati	Euro/mq.	1350	1600
Lainate	Periferica	Box	A corpo	11500	14500

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 2 Semestre 2015, Comune di Lainate, Zona Periferica, codice zona D1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1650
Box	Normale	650	950

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

8.2.2 Considerazioni sul valore unitario

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia pari a **1.550,00 €/mq** e che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **il box** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **12.000,00 a corpo**.



8.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	177,75	€ 275.512,50	€ 275.512,50
B	Box	15,30	€ 12.000,00	€ 12.000,00
TOTALE				€ 287.512,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da recente prassi della Sezione III	-€ 14.375,63
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:	Nessuna
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 8.683,29
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 1.500,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 1.000
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	Nessuna
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
Totale	-€ 26.058,92

Giudizio di comoda divisibilità:

Si ritiene che l'appartamento possa essere suddiviso.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 260.000,00**

Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a: **€ 209.000,00**



9 Elenco allegati

- 9.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 31/03/2016
- 9.2 Copia del titolo di proprietà
- 9.3 Schede catastali degli immobili
- 9.4 Visure catastali degli immobili
- 9.5 Ispezioni ipotecarie
- 9.6 Atti di fabbrica, pratiche edilizie e abitabilità/agibilità
- 9.7 Carteggio con l'Ufficio Controllo del Territorio
- 9.8 Pianta schematica rilevata con rappresentazione dello stato attuale
- 9.9 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 9.10 Documentazione ricevuta dall'Amministrazione del Condominio
- 9.11 Attestati di Prestazione Energetica
- 9.12 Valori immobiliari OMI e OSMI di riferimento

Milano 30/05/2016

