

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **801/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-05-2018 ore 11:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 002**

**Esperto alla stima:** Arch. Barbara Zocchi Ramazzi  
**Codice fiscale:** ZCCBBR74P66F205M  
**Studio in:** Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano  
**Email:** barbarazr@tiscali.it  
**Pec:** zochiramazzi.11862@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**  
Bene: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090  
Lotto: 002  
Corpo: A  
Categoria: C/6  
Dati Catastali: foglio 1, particella 375, subalterno 96
  
2. **Stato di possesso**  
Bene: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090  
Lotto: 002  
Corpo: A  
Possesso: Utilizzato dalla figlia dei debitori esecutati "sine titolo"
  
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**  
Bene: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090  
Lotto: 002  
Corpo: A  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
  
4. **Creditori Iscritti**  
Bene: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090  
Lotto: 002  
Corpo: A  
Creditori Iscritti:
  
5. **Comproprietari**  
Bene: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090  
Lotto: 002  
Corpo: A  
Comproprietari: Comune di Buccinasco – proprietà per l'Area
  
6. **Misure Penali**  
Bene: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090  
Lotto: 002  
Corpo: A  
Misure Penali: NO
  
7. **Continuità delle trascrizioni**  
Bene: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090  
Lotto: 002  
Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

**Bene:** via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090

**Lotto: 002**

**Corpo A**

**Prezzo da libero:** € 13.500,00

**Prezzo da occupato:** € 9.500,00

Poiché risulta utilizzato dalla figlia dei debitori eseguiti "sine titolo", può considerarsi libero al decreto di trasferimento, pertanto:

**il prezzo a base d'asta suggerito è di € 13.500,00.**

Beni in **Buccinasco (Mi)**  
via degli Alpini 48/C

**Lotto: 002**

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

**Identificativo corpo: A.**

sito in via degli Alpini 48/C a Buccinasco (MI)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di** (residente in: **VIA G. ROSSA 14 - BUCCINASCO - MI**) – proprietà  
**superficiaria**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

**1/2 di** (residente in: **VIA G. ROSSA 14 - BUCCINASCO - MI**) – proprietà  
**superficiaria**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

– proprietà per l'Area

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: autorimessa di 14 mq a piano seminterrato,

Foglio 1, particella 375, subalterno 96;

indirizzo via degli Alpini 48/C, piano S1, comune di Buccinasco, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., rendita € 43,38.

Derivante da:

Scrittura privata a cura con sottoscrizione autenticata del notaio Enrico Lainati di Milano in data 13/05/2009, rep. n. 29756/13008, trascritto a Milano 2 in data 08/06/2009 ai nn. 68268/40871

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8,36 (comprensivo anche del corpo B)

Confini:

*Autorimessa:*

Nord: altra proprietà;

Est: altra proprietà;

Sud: altra proprietà;

Ovest: corsello comune.

Note sulla conformità catastale: non è stata rilevata alcuna irregolarità.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Quartiere alla periferia est di Buccinasco, comune ubicato a sud-ovest di Milano.

Il quartiere è un misto di residenze e commerciale.

Le zone limitrofe sono caratterizzate da aree verdi e agricole.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** mista a traffico regolare con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** chiesa (ottimo), servizi sanitari (ottimo), negozi di prima necessità (buono), grande distribuzione (ottimo), verde (ottimo), scuole (buono), impianti sportivi (buono);

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole.

**Importanti centri limitrofi:** nulla in particolare

**Attrazioni paesaggistiche:** Naviglio

**Attrazioni storiche:** chiese e cascine in zona

**Principali collegamenti pubblici:** autobus n. 351 nella via, che fa da collegamento con la stazione MM2 di Romolo.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**sito in Buccinasco (Mi), via degli Alpini 48/C**

Occupato dalla figlia dei debitori esecutati "sine titulo", in quanto non risultano contratti registrati relativi all'immobile (gli unici due contratti segnalati dall'Agenzia delle Entrate e riferiti a , sono stati stipulati in data antecedente all'acquisto dell'immobile, pertanto non possono essere a questo riferiti).

### 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 giudiziale annotata a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_ ;

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 153.306,13; Importo capitale: € 127.755,11 ;

Registrato a Monza in data 04/10/2013 ai nn. 13479; Trascritto a Milano 2 in data 05/11/2013 ai nn. 99166/17498

Costo indicativo per la cancellazione: € 700

(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

**Dati precedenti relativi al corpo: A**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_ ;

Derivante da: decreto ingiuntivo

Registrato a Milano in data 21/03/2017 ai nn. 13386; Trascritto a Milano 2 in data 07/04/2017 ai nn. 40784/26503;

Costo indicativo per la cancellazione: € 400  
(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

**Dati precedenti relativi al corpo: A**

**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:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Buccinasco (Mi), via degli Alpini 48/C

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 150,00 circa

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** € 150,00.

In riferimento alle unità oggetto di esecuzione

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** 8,36

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** non necessaria

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** -

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

(1/1)

**Proprietario ante ventennio al 30/11/1991.**

Proprietario del terreno. (Foglio 1, Part. 375, ex 350, ex 35)

**Titolare/Proprietario:**

(1/1)

dal 30/11/1991 al 09/03/1998.

In forza di atto di compravendita a rogito del notaio Lainati Enrico di Milano, in data 30/10/1991, ai nn. 137281; trascritto a Milano 2, in data 11/12/1991, ai nn. 95343/69311.

Proprietario del terreno.

**Titolare/Proprietario:**

(1/1)

dal 09/03/1998 al 19/12/2000.

In forza di atto di fusione di società a rogito del notaio Cecala Luigi di Milano, in data 19/12/2000, ai nn. 8843; trascritto a Milano 2, in data 24/01/2001, ai nn. 6953/4935; e successivo atto in retti-

fica a rogito del notaio Lainati Enrico di Milano, in data 15/05/2007, ai nn. 15532/6928; trascritto a Milano 2, in data 29/05/2007, ai nn. 80886/42604.  
Proprietario del terreno.

**Titolare/Proprietario:**

(1/1)

dal 19/12/2000 al 17/06/2008.

In forza di atto di trasformazione di società a rogito del notaio Lainati Enrico di Milano, in data 09/03/1998, ai nn. 212846; trascritto a Milano 2, in data 17/03/1998, ai nn. 19341/14205.

Proprietario del terreno.

**Titolare/Proprietario:**

(1/1) proprietario dell'area

dal 17/06/2008 al 17/06/2008.

In forza di giusta cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Lainati Enrico di Milano, in data 17/06/2008, ai nn. 32650/10627; trascritto a Milano 2, in data 25/06/2008, ai nn. 81968/45808.

**Titolare/Proprietario:**

(1/1) proprietà superficaria

dal 17/06/2008 al 13/05/2009.

In forza di giusta cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Lainati Enrico di Milano, in data 17/06/2008, ai nn. 23650/10627; trascritto a Milano 2, in data 25/06/2008, ai nn. 81969/45809.

Costruttore.

**Titolare/Proprietario:**

(1/2) e

(1/2) - proprietà superficaria

dal 13/05/2009 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di scrittura privata, a rogito del notaio Lainati Enrico di Milano, in data 13/05/2009, ai nn. 29756/13008; trascritto a Milano 2, in data 08/06/2009, ai nn. 68268/40871.

**Dati precedenti relativi al corpo: A**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Immobile sito in **via degli Alpini 48/C a Buccinasco (Mi):**

Numero pratica: PDC/1/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: costruzione di boxes interrati

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/01/2006 al n. di prot. 453

Abitabilità/agibilità in data: rilasciata in data 25/03/2009 prot. Gen. 5570

DIA in variante

Presentazione in data 21/09/2007

**Dati precedenti relativi al corpo: A**

**7.1 Conformità edilizia:**

Note sulla conformità edilizia: nulla da segnalare

**Dati precedenti relativi al corpo:** A

**7.2 Conformità urbanistica:****Autorimessa [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	PGT
Zona omogenea:	servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art. 10 NTA PdS
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi al corpo:** A

**Note aggiuntive:**

A seguito di convenzione stipulata con il Comune di Buccinasco in data 06 luglio 1992 n. 105635/7156 di rep. A cura del notaio Ripamonti, trascritta a Milano 2 il 20/07/1992 ai nn. 59746/41970, modificata in parte con atto a cura del Notaio Tarsia il 09 dicembre 1998 n. 389990/17021 di rep., registrato a Milano Atti Pubblici il 29/12/1998 al n. 48272, trascritto a Milano 2 il 29/12/1998 ai nn. 107047/76541, integrata con atto in data 13 luglio 2005 n. 3745/1868 di rep. a cura del notaio Lainati, registrato a Milano 2 il 29/07/2005 al n. 10382 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 01/08/2005 ai nn. 120365/62449 e 62450/120366, il Comune di Buccinasco ha costituito il diritto di superficie a favore della Società Naviglio Estate s.r.l. nel sottosuolo dell'area pubblica censita al catasto terreni di detto comune al Foglio 1, Mappale 375 per anni 90 a decorrere dalla data di stipula della convenzione e precisamente dal 13 luglio 2005.

Attualmente è in corso una mediazione con il Comune di Buccinasco per rivedere la convenzione attuale, così come dichiarato dall'amministratore del manufatto architettonico.

Descrizione: di cui al punto **A**

Box nel sottosuolo posto al piano seminterrato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

(residente in: **VIA G. ROSSA 14 - BUCCINASCO - MI**) – proprietà superficaria

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni



1/2 di (residente in: VIA G. ROSSA 14 - BUCCINASCO - MI ) – proprietà superficiaria  
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:  
– proprietà per l'Area

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto/buone

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso si trova in condizioni discreto/buone.

Risulta lievemente danneggiata da atti vandalici la basculante.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello  
tipologia: **anta singola a battente**  
materiale: **ferro**  
apertura: **elettrica**  
condizioni: **discreto/buone**  
- Note: In riferimento all'accesso carrabile.

Infissi esterni  
tipologia: **basculante**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **discrete**  
- Note: In riferimento all'accesso al box

Pavim. Esterna  
materiale: **battuto di cemento**  
condizioni: **discreto/buone**  
- Note: In riferimento ai corselli

Pavim. Interna  
materiale: **battuto di cemento**  
condizioni: **discreto/buone**  
- Note: In riferimento al box

Plafoni  
materiale: **cemento a vista**  
condizioni: **normali**

Rivestimento  
ubicazione: **box**  
materiale: **blocchetti svizzeri a vista**  
condizioni: **discreto/buone**

#### Impianti:

Ascensore  
tipologia: **a fune**  
condizioni: **normali**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**tensione: **220V**condizioni: **rispettoso delle vigenti normative**conformità: **non esibita ma presente****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI (Esiste la dichiarazione per l'impianto condominiale)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Epoca di realizzazione/adequamento	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI L'amministratore dispone della documentazione aggiornata
-----------------------------	--

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	secondo le normative vigenti
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 08.01.2018:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	15,80	1,00	15,80
		<b>15,80</b>		<b>15,80</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2017

Zona: Buccinasco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1.300

**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:**

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato (2 – 2017) redatto dalla Agenzia del Territorio della Provincia di Milano riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima, anche oggetto di aste giudiziarie.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Buccinasco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del mercato Immobiliare:

valore min. 950 Euro/mq e valore max. 1.300 Euro/mq;

Agenzie immobiliari:

valore min. 16.000 Euro e valore max. 27.000 Euro;

Borsino Immobiliare:

valore min. 900 Euro/mq e valore max. 1.171 Euro/mq;

Altre fonti di informazione:Aste giudiziarie nel comune di Milano per immobili simili:

valore min. 1.000 Euro/mq e valore max. 1.500 Euro/mq.

**8.3 Valutazione corpi:**

Poiché il debitore esecutato ha solo la **proprietà superficiale del bene**, e poiché il valore di compravendita dell'immobile soggetto a convenzione è stato di € 20.000, si è proceduto prima di tutto alla determinazione del prezzo dell'immobile sul libero mercato, tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetustà dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi: si ritiene congruo un valore di € 1.170,00 al mq per il box.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	15,80	€ 1.170,00	€ 18.486,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.486,00
Valore corpo			€ 18.486,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.500,00

Si è poi proceduto alla determinazione del prezzo del diritto di superficie tramite l'utilizzo del software sul sito Rivaluta.it per il calcolo del valore attualizzato, tenendo conto dell'aggiornamento degli indici ISTAT e della vetustà dell'immobile.

Si è così calcolata la soglia del prezzo di € 24.363,48, quale prezzo massimo di vendita possibile per il diritto di superficie attualizzato.

Una volta calcolato il valore di diritto e quota, si è calcolato il valore del diritto di superficie, verificando che il valore ottenuto non fosse superiore a quello massimo di vendita ottenuto precedentemente.

Qui di seguito si calcola il valore attuale di tale diritto per l'immobile:

$$18.500 \times 0,80 = 14.800 : 90 = 164,44 \times 87 = 14.306,66 \approx \text{€ } 14.500$$

**Corpo A**

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%)

€ 725,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€ 300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

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

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

€ 13.475,00

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

€ 9.500,00

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

€ 13.500,00

Poiché il Corpo A risulterebbe utilizzato dalla figlia dei debitori esecutati "sine titolo", può considerarsi libero al decreto di trasferimento; pertanto **il prezzo a base d'asta suggerito è di € 13.500,00.**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Secondo le normative vigenti

L'Esperto alla stima  
**Arch. Barbara Zocchi Ramazzi**



Milano, 09 aprile 2018