

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO BPM S.p.a.**

contro: 


N° Gen. Rep. **1926/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-05-2017 ore 09:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Roma 18 - Gorgonzola (Mi) - 20064

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 8, particella 347, subalterno 2

2. Stato di possesso

Bene: via Roma 18 - Gorgonzola (Mi) - 20064

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dai debitori esegutati e dai figli minori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Roma 18 - Gorgonzola (Mi) - 20064

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti e intervenuti

Bene: via Roma 18 - Gorgonzola (Mi) - 20064

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banco BPM S.p.a.

5. Comproprietari

Bene: via Roma 18 - Gorgonzola (Mi) - 20064

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Roma 18 - Gorgonzola (Mi) - 20064

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Roma 18 - Gorgonzola (Mi) - 20064

Lotto: 001

Corpo: A



Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Roma 18 - Gorgonzola (Mi) - 20064

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 70.000,00

Prezzo da occupato: € 50.000,00

Poiché l'immobile risulta occupato dai debitori esegutati può ritenersi libero al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 70.000,00



Beni in **Gorgonzola (Mi)**
Via Roma 18

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorgonzola (Milano) CAP: 20064, via Roma 18

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] proprietà (in comunione legale dei beni)

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento posto al piano rialzato di due locali più servizi e cantina di pertinenza.

Foglio 8, particella 347, subalterno 2;

indirizzo: via Roma 18;

piano T-S1, comune Gorgonzola, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 309,87

Derivante da: Atto di compravendita a cura del notaio Paolo De Martinis di Settimo Milanese in data 30/07/2007 rep. [REDACTED] trascritto a Milano [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: 49,00

Confini:

Appartamento:

Nord: parti comuni;

Est: scala comune;

Sud: altra unità;

Ovest: parti comuni.

Cantina:

Nord: parti comuni;

Est: corridoio comune;

Sud: altra unità;

Ovest: parti comuni.

Conformità catastale:

Nulla da segnalare

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il comune di Gorgonzola è situato a nord-est di Milano, in un territorio completamente pianeg-



giante, attraversato dalle vie d'acqua del Naviglio della Martesana e dal Canale Villoresi.

E' attraversato da due reti viarie principali, la Strada Statale 11 Padana Superiore e la strada Provinciale 13 Monza-Liscate.

Il centro cittadino è servito da una linea di autobus urbani, e in piazza Europa si trova il capolinea per le linee di collegamento interurbano.

Gorgonzola è inoltre ben collegato a Milano tramite la linea MM2, che effettua sul territorio ben tre fermate.

Il contesto abbastanza centrale in cui è inserito l'immobile ha un carattere prevalentemente residenziale, è ben attrezzato e ed è facilmente accessibile.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (buono); scuole (ottimo); chiese (ottimo); supermercato (buono), centri sportivi (Ottimo); cinema (buono) .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/miste

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio della Martesana.

Attrazioni storiche: Cascine e ville in zona

Principali collegamenti pubblici: Linee di superficie (Z403-Z407-Z411-Z419) entro 500 m.; MM2 fermata di Gorgonzola entro 1 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori eseguiti unitamente ai loro figli minori.

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti in essere.

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:

Nessuno.

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 annotata;

A favore di **Banca Popolare di Novara S.p.a.** contro A [REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da: Atto di compravendita;

Importo ipoteca: € 307.200,00;

Importo capitale: € 153.600,00 ;

A rogito di notaio De Martinis Paolo di Settimo Milanese in data 30/07/2007 ai nn.

7 [REDACTED]

Trascritto a Milano 2 in data 03/08/2007 ai nn. 1 [REDACTED] 1/ [REDACTED]

Costo indicativo per la cancellazione: € 700

(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **Banco BPM S.p.a.** contro [REDACTED]

Derivante da: Atto di precetto

Registrato a Milano in data 24/07/2017 ai nn. 31959;

Trascritto a Milano 2 in data [REDACTED]

Costo indicativo per la cancellazione: € 400

(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Vedere allegati.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.000 circa

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

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 8.724,55 circa.

In riferimento alla data odierna ed alla sola unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Millesimi di proprietà: 49,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] 1)

proprietari ante ventennio al 11/01/1967.

In forza di costruttore.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] (1/1)

dal 11/01/1967 al 30/07/2007.

In forza di atto di compravendita

A rogito del notaio Erba Vincenzo, in data 11/01/1967, rep. n. 7740; trascritto a Milano, in data 06/03/1967, ai nn. 16049/12521.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
dal 30/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietari).

In forza di atto di compravendita.



A rogito del notaio Paolo De Martinis di Settimo Milanese in data 30/07/2007, ai nn.

██████████ a Milano 2, in data ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorgonzola (Mi) CAP: 20064, via Roma 18

Numero pratica: 88/1962 e successive modifiche (Permesso di costruire 127/62)

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia di opere Edili

Per lavori: costruzione di edificio di tipo economico ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Nulla Osta in data 07/05/1963

Abitabilità/agibilità in data: 14/11/1964

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nulla da segnalare.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	PGT
Zona omogenea:	B2 - tessuto urbano di recente formazione e media densità edilizia
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:	2,0 mc/mq (vedi art.26 NTA PdR)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento posto al piano terra, composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, camera e bagno. Cantina di pertinenza al piano primo interrato.



1. Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1962

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto/buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti/scarse condizioni.

L'immobile si presenta con finiture riconducibili all'origine, tranne per il bagno e la cucina, che appaiono ristrutturati di recente, con pavimenti sovrapposti agli originali.

Gli impianti sono vetusti, pertanto necessitano di normalizzazione.

Nella camera sono evidenti tracce di infiltrazioni, con conseguenti formazioni di muffe: da sanare.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone - Note: In riferimento all'accesso pedonale.
Cancello	tipologia: anta singola scorrevole materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone - Note: In riferimento all'accesso carrabile.
Cancello	tipologia: anta doppia a battente materiale: ferro e vetro apertura: elettrica condizioni: sufficienti - Note: In riferimento all'accesso alla scala.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente con zanzariere materiale: legno protezione: avvolgibili materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno / legno e vetro condizioni: sufficienti/scarse
Pavim. Esterna	materiale: autobloccanti condizioni: sufficienti



- Note: In riferimento al cortile comune

Pavim. Interna	<p>materiale: marmette condizioni: sufficienti</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone - Note: In riferimento alla cucine e al bagno</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti - Note: In riferimento alla cantina</p>
Plafoni	<p>materiale: stabilitura condizioni: sufficienti</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino il legno condizioni: sufficienti/scarse - Note: In riferimento alla porta di accesso all'alloggio</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti - Note: In riferimento alla porta di accesso alla cantina</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: in tutti gli altri locali materiale: intonaco civile condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cantina materiale: intonaco di cemento condizioni: scarse/sufficienti</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: davanzali interni materiale: pietra condizioni: sufficienti</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: funzionante conformità: non noto</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia e a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti - da normalizzare conformità: non noto</p>



Termico

tipologia: **condominiale**
 alimentazione: **gas naturale**
 diffusori: **termosifoni in ghisa con termovalvole**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **non noto**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 13.04.2018:

- 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
abitazione	sup lorda di pavimento	65,41	1,00	65,41
cantina	sup lorda di pavimento	6,97	0,33	2,30
		72,38		67,71

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: 2-2017

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400

Valore di mercato max (€/mq): 1.750

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: sconosciuta, da normalizzare

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: condominiale

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: sconosciuta



Epoca di realizzazione/adeguamento: sconosciuta
Impianto da verificare se a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Nessuna informazione in merito.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi, sottoposti a manutenzione periodica.
Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel 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 Gorgonzola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

valore max 1.750 Euro/mq; valore min. 1.400 Euro/mq (stato conservativo normale)

Agenzie immobiliari:

valore max 2.100 Euro/mq; valore min. 1.500 Euro/mq (stato conservativo normale)

Borsino immobiliare:

valore max 1.971 Euro/mq; valore min. 991 Euro/mq (stato conservativo: da ristrutturare);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

1.954 Euro/mq;

valore max. 1.925 Euro/mq e valore min. 1.540 Euro/mq, in stato di conservazione normale;



Altre fonti di informazione:Aste giudiziarie in zona per immobili simili:

valore max 2.100 Euro/mq; valore min. 850 Euro/mq.

Fiaip:

valore max. 1.500 Euro/mq e valore min. 1.000 Euro/mq (da ristrutturare);

8.3 Valutazione corpi:

Tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione e delle prossimità dei servizi, dell'esposizione e della vetustà dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo e di fatto dei luoghi, si ritiene congruo un valore di € 1.150,00 al mq.

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>
abitazione	65,41	€ 1.150,00	€ 75.221,50
cantina	2,30	€ 1.150,00	€ 2.645,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.866,50
Valore corpo			€ 77.866,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero (arrotondato)			€ 78.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.000,00

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 [A4]	67,71	€ 78.000,00	€ 78.000,00

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%)	€ 3.900,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 50.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 70.000,00



Poiché l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati può ritenersi libero al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 70.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo le normative vigenti.

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi



Milano, 03 maggio 2018

