

---

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

promossa da:

**CONDOMINIO "GIULIANA"**

contro:

**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **450/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/09/2018 ore 12.40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO -  
VIA LEONARDO DA VINCI, 110– TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)**

**Esperto alla stima:** Isabella Tangari  
**Codice fiscale:** TNGSLL67D41F205B  
**Studio in:** Via La Marmora 18 - 20122 Milano  
**Telefono:** 025460390  
**Email:** [isabella.tangari@gmail.com](mailto:isabella.tangari@gmail.com)  
**Pec:** [tangari.9110@oamilano.it](mailto:tangari.9110@oamilano.it)

Custode: Avv. Alex Alessi



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA L. DA VINCI, 110 – TREZZANO SUL NAVIGLIO (MILANO) - 20090

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 6, particella 153, subalterno 17

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA L. DA VINCI, 110 – TREZZANO SUL NAVIGLIO (MILANO) - 20090

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Possesso:** Occupato da uno dei debitori, Sig.ra MENDEZ DE GONZALEZ Norma Celina e dai suoi familiari (due figli minorenni e la mamma)

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA L. DA VINCI, 110 – TREZZANO SUL NAVIGLIO (MILANO) - 20090

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA L. DA VINCI, 110 – TREZZANO SUL NAVIGLIO (MILANO) - 20090

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Creditori Iscritti:** CONDOMINIO "GIULIANA", DOBANK S.P.A., creditore iscritto.

### 5. Comproprietari

.

**Bene:** VIA L. DA VINCI, 110 – TREZZANO SUL NAVIGLIO (MILANO) - 20090

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** VIA L. DA VINCI, 110 – TREZZANO SUL NAVIGLIO (MILANO) - 20090

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA L. DA VINCI, 110 – TREZZANO SUL NAVIGLIO (MILANO) - 20090

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**NOTA BENE:** IL CERTIFICATO NOTARILE E' DATATO 28.7.2015 E, DI CONSEGUENZA, NON RI-PORTA IL PIGNORAMENTO DEL 2017.

INOLTRE DALLE ISPEZIONI IPOTECARIE I PIGNORAMENTI DEL 2014 E DEL 2017 RISULTANO SOLO SUL SUB 17 E SUL SIG. RIVAS RODRIGEZ, NON FIGURANO SUI SIGG. MENDEZ DE GONZALES E GONZALES SIBRIAN

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA L. DA VINCI, 110 – TREZZANO SUL NAVIGLIO (MILANO) - 20090

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO

**Prezzo da libero: € 52.000,00**

Prezzo da occupato: € 42.000,00



**Beni in TREZZANO SUL NAVIGLIO (Milano)**  
Località/Frazione **TREZZANO SUL NAVIGLIO**  
VIA L. DA VINCI, 110

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO SOTTOTETTO**

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

**Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SSETTIMO SOTTOTETTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) – VIA L. DA VINCI, 110**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: SAN DONATO MILANESE - Cancellato per mancato rinnovo del Permesso di Soggiorno il 13/03/2018 - Stato Civile: DECEDUTO IN DATA 1.7.2018 – SENTENZA SEPARAZIONE GIUDIZIALE Tribunale di Milano Sez.// Civ. N. 3943/16 depositata in data 30/03/2016 passata in giudicato il 13/07/2017.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA L. DA VINCI, 110 - SAN DONATO MILANESE (MI) - Stato Civile: SEPARATA– SENTENZA SEPARAZIONE GIUDIZIALE Tribunale di Milano Sez.// Civ. N. 3943/16 depositata in data 30/03/2016 passata in giudicato il 13/07/2017.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA L. DA VINCI, 110 - SAN DONATO MILANESE (MI) - Stato Civile: LIBERO DI STATO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 153, subalterno 17, indirizzo VIA L. DA VINCI, 110, piano 3/7, comune TREZZANO SUL NAVIGLIO, categoria A/43, classe 7, consistenza 3,5 VANI, superficie 63 MQ, rendita € 307,29**

**Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/01/2007 , REP 173879/20698 ,Trascrizione n.20446/10518 del 09/02/2007 - BRAMBILLA FERRUCCIO - MILANO con il quale i Sigg. LOMBARDO MAURIZIO E DEPALMA MONICA vendevano ai Sigg. OMISSIS.**

**Millesimi di proprietà di parti comuni: 23,65**

**Confini:**



APPARTAMENTO: NORD cortile, SUD altra proprietà, EST scale, OVEST cortile.

SOLAIO: NORD corridoio comune, SUD Via L. Da Vinci, EST altra unità, OVEST altra unità.

**Conformità catastale:**

**Note sulla conformità catastale:** L'unità è conforme alla scheda catastale depositata.

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

L'unità immobiliare si trova in un paese nella periferia sud ovest di Milano – Trezzano Sul Naviglio, in zona periferica, il quartiere è costituito da palazzine a 2/7 ad uso residenziale e commerciale. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

**Caratteristiche zona:** centrale periferica

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole 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:** Azienda Sanitaria Locale Della Provincia Di Milano N.1 (BUONA), ESERCIZI COMMERCIALI, BAR, RISTORANTI (BUONA)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** AUTOBUS 327 – FERMATA VIALE COLOMBO/VIA CURIEL M 350

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da uno dei debitori, Sig.ra **OMISSIS** e dai suoi familiari (due figli minorenni e dalla mamma di Lei Sig.ra OMISSIS

**Note:** Con SENTENZA di SEPARAZIONE del Tribunale di Milano Sez. II Civ. N. 3943/16 depositata in data 30/03/2016 passata in giudicato il 13/07/2017 **al punto c" il Tribunale assegna la casa coniugale alla moglie che vi abiterà con i figli minori"**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di Locazione come dante causa per i Sigg. **OMISSIS** (vedi allegato)

**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:**

- **Atto Giudiziario:** Sentenza di separazione giudiziale n. 3943/16 depositata in data 30/03/2016 passata in giudicato il 13/07/2017

A favore di **OMISSIS**

ATTO TRA VIVI

Derivante da: 154 VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE

BENI

**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 **UNICREDIT BANCA S.P.A.** contro **OMISSIS**;  
Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;  
Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 180.000,00 ;  
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 09/02/2007 ai nn. 20447 / 4878

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di **OMISSIS**;  
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 28/07/2014 ai nn. 70449/ 49088;  
**NOTA BENE:** tale pignoramento dovrebbe essere estinto, ma non è stato cancellato

- **Pignoramento** a favore di **OMISSIS**;  
Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 15/03/2017 ai nn. 29752/ 19383;

**NOTA BENE:** IL CERTIFICATO NOTARILE E' DATATO 28.7.2015 E, DI CONSEGUENZA, NON RIPORTA IL PIGNORAMENTO DEL 2017.

INOLTRE DALLE ISPEZIONI IPOTECARIE I PIGNORAMENTI DEL 2014 E DEL 2017 RISULTANO SOLO SUL SUB 17 E SUL SIG. RIVAS RODRIGEZ, NON FIGURANO SUI SIGG. MENDEZ DE GONZALES E GONZALES SIBRIAN

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: €. 2.130,99**

**Spese straordinarie scadute:** 3° rata contabilizzazione calore scadenza 01/05/2019

€ 164,00

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** 115.280,53

€. Le spese condominiali insolute ammontano a € 115.280,53 di cui € 18.630,00 a carico dei Sigg.

**OMISSIS.**



**Millesimi di proprietà:** 23,65

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'unità NON è accessibile ai disabili, poichè nell'atrio del palazzo ci sono alcuni gradini da percorrere prima di arrivare all'ascensore e sono senza servoscala.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente valida fino al 21.7.2019

**Indice di prestazione energetica:** non noto poichè Non e' stato possibile generare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo 1522000019509, in quanto prodotto con modalita' di cui alla DGR VIII/5773.

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:** Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano risulta altro procedimento **RG 1955/2014** Condominio Giuliana contro **OMISSIS** che dovrebbe essere estinto, ma non cancellato, e altro procedimento **RG 4985/2017** ( o 4895/2017, poichè in cancelleria risulta prima con un numero e poi con un altro con le cifre invertite, assegnato al Giudice Fiengo).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** **PISCHEDDA Emilio Giuseppe** nato a VILLACIDRO il 15/08/1962, **TORNI-SIELLO Roberta** nata a MILANO il 11/07/1968 **dal 04/01/1990 al 10/06/1998** . In forza di atti anteriori al ventennio, atto di compravendita del 04/01/1990, Repertorio n.: 52309, NOTAIO: CLAUDIO MALBERTI, trascritta a MILANO 2, in data 31/01/1990, ai nn. 11044/8928.

**Titolare/Proprietario:** **DEPALMA Monica** nata a MILANO il 19/07/1970 , **LOMBARDO Maurizio** nato a MILANO il 31/07/1969 **dal 10/06/1998 al 19/01/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FERRUCCIO BRAMBILLA, in data 10/06/1998, ai nn. 151238/14059; trascritto a MILANO 2, in data 17/06/1998, ai nn. 47595/34653.

**Titolare/Proprietario:** **OMISSIS dal 19/01/2007 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FERRUCCIO BRAMBILLA, in data 19/01/2007, ai nn. 173879/20698 REP; trascritto a MILANO 2, in data 09/02/2007, ai nn. 204466/10518.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica:** PE 95/RC

Intestazione: MIRABELLO S.P.A.

Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE

Per lavori: COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE – LOTTO GIULIANA

Oggetto: nuova costruzione

CONCESSIONE NULLA OSTA in data 02.10.1961

ABITABILITA' : N. 95/RC data 30.09.1963

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Note sulla conformità edilizia:** L'unità immobiliare è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata



## 7.2 Conformità urbanistica:

## Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 44 del 10.10.2017
Zona omogenea:	CITTA' CONSOLIDATA
Norme tecniche di attuazione:	<p><b>Tessuto residenziale saturo, a i pianto edilizio unitario (TU C-r1) (art.33 NTA Pd R):</b></p> <p><b>Definizioni</b></p> <p>Il Piano delle Regole classifica i tessuti residenziali saturi, in cui sono presenti anche complessi edilizi appartenenti a progetti o impianti unitari, spesso caratterizzati da tipologie edilizie a torre, edifici plurifamiliari in linea o edifici a schiera. Nelle zone appartenenti a questo tessuto edilizio è spesso riconoscibile il carattere unitario del progetto insediativo che connota in modo evidente l'organizzazione spaziale degli edifici ma soprattutto l'organizzazione degli spazi pertinenziali non edificati.</p> <p><b>Finalità</b></p> <p>Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'impianto morfologico ed edilizio esistente;</li> <li>- il mantenimento delle caratteristiche e organizzazione degli spazi verdi pertinenziali;</li> <li>- il mantenimento delle soluzioni architettoniche e morfologiche.</li> </ul> <p><b>Destinazione d'uso</b></p> <p>1. Nel tessuto residenziale saturo (TUC-r) sono ammesse le destinazioni funzionali <b>(R)</b> come disciplinate dal precedente art. 20 .</p> <p>2. Usi commerciali e assimilati <b>(C)</b>, si rinvia all'Allegato "Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione".</p> <p><b>Modalità di attuazione</b></p> <p>Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.</p> <p><b>Indici e parametri urbanistici</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie Lorda di Pavimento pari a quella esistente alla data di adozione del PGT. Per il calcolo della Slp esistente si rimanda all'articolo 17.</li> <li>- Lb: <math>Uf \leq 0,4 \text{ mq/mq}</math>;</li> <li>- H massima: pari a quella esistente.</li> <li>- Rc: pari a quella esistente e non superiore a 35%</li> <li>- N. Alberi= 1 albero ogni 25 mq di superficie scoperta;</li> <li>- Ip: 20% e comunque si rinvia a quanto stabilito nel RLd'I.</li> </ul> <p><b>Parcheggi pertinenziali</b></p> <p>Si rinvia a quanto stabilito all' art. 27 .</p> <p><b>Forme di incentivazione</b></p> <p>Si rinvia a quanto stabilito all'art. 57.</p> <p><b>Prescrizioni particolari</b></p>





	<p>Le aree di pertinenza dovranno essere conservate. Sono ammessi solo interventi volti a valorizzarne le caratteristiche in termini ecologici/sociali/ambientali.</p> <p><b>Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici</b></p> <p>Si rinvia a quanto stabilito dallo studio del Reticolo Idrografico Principale e Minore.</p> <p><b>Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale</b></p> <p>Si rimanda al Titolo IV per la disciplina paesaggistica e al Titolo V per gli interventi di sostenibilità ambientale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano terzo più solaio al piano settimo sottotetto) è situata in una palazzina ad uso residenziale e commerciale di n. 7 piani fuori terra, nella periferia sud ovest di Milano – Trezzano Sul Naviglio, in zona periferica.

La palazzina è stata edificata nel 1961, con abitabilità del 1963, le facciate sono in intonaco, i serramenti sono in legno con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro e vetro e muratura.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Leonardo da Vinci, 110 attraverso un portone in ferro e vetro che porta alla scala dove al piano terzo è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

**Il bene pignorato è situato nella palazzina ed è costituito da:**

**APPARTAMENTO – PIANO 3 PIU' SOLAIO AL PIANO 7 SOTTOTETTO (fg. 6, part. 153, sub 17)**

L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali più servizi al piano terzo (ingresso, pranzo, cucinino, bagno, camera), un balcone e un solaio al piano settimo sottotetto.

**INGRESSO:** pavimento in piastrelle tipo palladiana; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso blindata;

**SOGGIORNO/PRANZO:** pavimento in piastrelle tipo palladiana; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, il soggiorno affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro e vetro;

**CUCININO:** pavimento in piastrelle; muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, il cucinino affaccia su un balcone, in comune con il soggiorno, con pavimento in piastrelle e parapetto in ferro e vetro;



**BAGNO** : pavimento in piastrelle; muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro.

Il bagno è a cinque elementi (water, bidet, lavabo, vasca, lavatrice).

**CAMERA** : pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore rosso, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro.

Al piano settimo sottotetto si ha un solaio di proprietà con tetto inclinato e porta in legno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: SAN DONATO MILANESE - Cancellato per mancato rinnovo del Permesso di Soggiorno il 13/03/2018 - Stato Civile: DECEDUTO IN DATA 1.07.2018 – SENTENZA SEPARAZIONE GIUDIZIALE Tribunale di Milano Sez.// Civ. N. 3943/16 depositata in data 30/03/2016 passata in giudicato il 13/07/2017.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA L. DA VINCI, 110 - SAN DONATO MILANESE (MI) - Stato Civile: SEPARATA– SENTENZA SEPARAZIONE GIUDIZIALE Tribunale di Milano Sez.// Civ. N. 3943/16 depositata in data 30/03/2016 passata in giudicato il 13/07/2017.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 1/3 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA L. DA VINCI, 110 - SAN DONATO MILANESE (MI) - Stato Civile: LIBERO DI STATO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **63,00**

E' posto al piano: 3/7

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi, di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in discrete condizioni, ma presenta macchie di umidità sui soffitti di bagno e cucinino.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco plastico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **discrete**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **discrete**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non reperito certificato di conformità**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato reperito il certificato di conformità**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	OBSOLETO
Potenza nominale	NON NOTA
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI – SPLIT IN SOGGIORNO
--	-------------------------

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138** che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	4,3	0,25	1,00
SOLAIO	sup lorda di pavimento	7,5	0,25	1,80
<b>TOTALE</b>		<b>71,8</b>		<b>62,80</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2017

Zona: TREZZANO SUL NAVIGLIO – D1 - PERIFERICA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO PIU" SOLAIO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

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

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****SINTETICO COMPARATIVA:**

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **LUGLIO 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da



una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

## 8.2 Fonti di informazione:

**Catasto** di MILANO – COMUNE TREZZANO SUL NAVIGLIO;

**Conservatoria** dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

**Uffici del registro** di MILANO 2;

**Ufficio tecnico** di COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO;

### Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

**Agenzia Entrate omi** - abitazione di tipo economico qualità NORMALE secondo semestre 2017 - €. 800,00 - 1.100,00 - Zona D1 PERIFERICA: TREZZANO SUL NAVIGLIO

**Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano** - appartamenti da ristrutturare, secondo semestre 2017 - €.1.100,00 -1.150,00 – TREZZANO SUL NAVIGLIO PERIFERIA;

Altre fonti di informazione:

**Agenzie immobiliari di zona** - appartamenti simili €. 1.400,00 - 1.600,00

**Borsino immobiliare nazionale**- appartamenti di tipo economico €. 800,00 - 900,00 - zona TREZZANO SUL NAVIGLIO PERIFERIA

## 8.3 Valutazione corpi:

### A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO. 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>
APPARTAMENTO	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
BALCONE	1,00	€ 900,00	€ 900,00
SOLAIO	1,80	€ 900,00	€ 1.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.520,00
Valore corpo			€ 56.520,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.520,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A: APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' SOLAIO PIANO SETTIMO	Abitazione di tipo economico [A3]	63,00	€ 56.520,00	€ 56.520,00

## 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%

€ 2.826,00



)  
**Rimborso forfettario** di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.300,00

**Spese tecniche** di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Costi di cancellazione** oneri e formalità: € 0,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro **NON è comodamente divisibile.**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.220,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 42.000,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 52.000,00**

#### Allegati

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.3215/2017 del 19/01/2017

Allegato 2: nota di trascrizione nn. 29752/19383 del 15/03/2017

Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 13/07/2018

Allegato 4: certificazione notarile Notaio Elena Maria Benincori

Allegato 5: atto di provenienza

Allegato 6: estratto di mappa PART 153

Allegato 7: visura storica per immobile sub 17

Allegato 8: scheda catastale appartamento sub 17

Allegato 9: verifica contratti d'affitto

Allegato 10: Pratiche edilizie

Allegato 11: Scheda Dati Immobili Appartamento sub 17

Allegato 12: Elenco formalità pregiudizievoli Appartamento sub 17

Allegato 13: Certificati residenza, stato civile, morte

Allegato 14: Sentenza separazione

Allegato 15: Fotografie

Allegato 16: planimetria Via L. Da Vinci, 110

Allegato 17: lettera informativa creditori

Allegato 18: verbale sopralluogo

Allegato 19: spese condominiali

Allegato 20: mail creditori

Data generazione:

23-07-2018

L'Esperto alla stima

**Isabella Tangari**

