
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1202/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2016 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Barbara Zocchi Ramazzi
Codice fiscale: ZCCBBR74P66F205M
Studio in: Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano
Fax: 026598861
Email: barbarazr@tiscali.it
Pec: zocchiramazzi.11862@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via della Repubblica 22/28 - Barbaiana - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 17, particella 297, subalterno 20

2. Stato di possesso

Bene: via della Repubblica 22/28 - Barbaiana - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via della Repubblica 22/28 - Barbaiana - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via della Repubblica 22/28 - Barbaiana - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via della Repubblica 22/28 - Barbaiana - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via della Repubblica 22/28 - Barbaiana - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001

Corpo: A



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via della Repubblica 22/28 - Barbaiana - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: via della Repubblica 22/28 - Barbaiana - Lainate (Milano) - 20020

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 52.100,00

Prezzo da occupato: € 44.300,00

Poiché il bene risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari, è da considerarsi libero al Decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 52.100,00



Beni in **Lainate (Milano)**
Località/Frazione **Barbaiana**
via della Repubblica 22/28

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Lainate (Milano) CAP: 20020 frazione: Barbaiana, via della Repubblica 22/28

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento composto di due locali e servizi posto al terzo piano, con annesso vano cantina al piano primo interrato.,

Foglio 17, particella 297, subalterno 20,

indirizzo via della Repubblica 22/28,

piano terzo, comune Lainate, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 185.92

Derivante da: Atto di compravendita a cura del notaio Luciano Quaggia di Milano del

22.07.2008, registrato a Milano 4 il 06.08.2008 n. 18929 S.1T.

Iscrizione del 07.08.2008, ani nn. RP. 61922 e RG 109246.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 48,06

Confini:

Appartamento:

Nord: altra proprietà, stesso mappale;

Est: scala comune;

Sud: altra proprietà, altro mappale;

Ovest: via della Repubblica.

Cantina:

Nord: parti comuni;

Est: altra proprietà, stesso mappale;

Sud: cortile comune;

Ovest: altra proprietà, stesso mappale.

Note sulla conformità catastale: Nessuna irregolarità da segnalare



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un quartiere periferico di Lainate, in prossimità di Pogliano Milanese. Il quartiere è prettamente residenziale, con pochi parcheggi e traffico limitato, essendo ubicato in una via a senso unico di marcia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole (molto buono); centri commerciali (buono); assistenza ospedaliera (discreto); servizi di primaria necessità (discreto).

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: aeroporto di Malpensa.

Attrazioni paesaggistiche: parco di Villa Litta.

Attrazioni storiche: Villa Litta, altre ville storiche, chiese e cascine.

Principali collegamenti pubblici: linee di trasporto locale entro 1 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si segnala la presenza di figli minori nel nucleo familiare

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 volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS;
Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000 ;
A rogito di notaio Luciano Quaggia in data 22/07/2008 ai nn. 219385/36656;
trascritto a Milano 2 in data 07/08/2008 ai nn. 109247/27631

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS registrato a Milano in data 14/05/2014 ai nn. 7501 trascritto a Milano 2 in data 11/06/2014 ai nn. 51939/36275;



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:** circa 970,00 €**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** 1.288,77 €.
(in riferimento all'ultimo biennio per l'immobile pignorato).**Millesimi di proprietà:** 48.06**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non presente**Note Indice di prestazione energetica:** non predisposta secondo le disposizioni della Sezione III.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno**Avvertenze ulteriori:** nessuno**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **14/03/1980** . In forza di costruttore.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/12/1979 al 22/07/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Michele Capasso, in data , ai nn. 6131; trascritto a Milano, in data 01/04/1980, ai nn. 18880.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/07/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Luciano Quaggia, in data 22/07/2008, ai nn. 219384/36655; registrato a Milano, in data 06/08/2008, ai nn. 18929 S1T; trascritto a Milano, in data 07/08/2008, ai nn. 109246/61922.**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 112/55

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie



Per lavori: di costruzione di casa popolare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/11/1955 al n. di prot. 112/55

Abitabilità/agibilità in data 16/03/1957 al n. di prot. 112/55

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: Non vi sono irregolarità da segnalare.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	28-03-2012
Zona omogenea:	B2
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:	0,6 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	11,50 m.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nulla da segnalare.

Descrizione: di cui al punto A

Unità immobiliare posta al piano terzo e composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, un bagno ed un balcone con affaccio sulla via della Repubblica.

Non dispone di ascensore. Termoautonoma.

Cantina pertinenziale posta al piano interrato.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,76**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, sebbene necessiti di qualche adeguamento, si trova in condizioni complessivamente discrete.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: buone - Note: Riferito al cancello carrabile di accesso al cortile interno.
Infissi esterni	tipologia: anta singola e ante doppie a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti - Note: In riferimento alla porta della cantina.
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in ceramica condizioni: sufficienti - Note: In riferimento al balcone.
Pavim. Interna	materiale: marmette condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: scarse - Note: In riferimento alla cucina
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone - Note: In riferimento al bagno.
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse - Note: In riferimento alla cantina.



Plafoni	<p>materiale: stabilitura condizioni: sufficienti</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: Riferito al portone di ingresso pedonale.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata rivestita in legno condizioni: buone - Note: In riferimento alla porta di accesso all'alloggio.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: in tutti gli altri locali materiale: intonaco civile condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cantina materiale: intonaco di cemento condizioni: scarse - Note: In riferimento alla cantina.</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone - Note: In riferimento alla scala condominiale.</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non noto</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non noto</p>
Termico	<p>tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non noto</p>



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 18.03.2016:

- 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	61,21	1,00	61,21
balcone	sup lorda di pavimento	2,15	0,33	0,71
cantina	sup lorda di pavimento	5,40	0,33	1,78
		68,76		63,70

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento sconosciuta

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: funzionante

Epoca di realizzazione/adequamento: sconosciuta

Impianto non a norma, o quantomeno sprovvisto delle certificazioni di legge.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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 (1 – 2015) 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 Lainate (MI);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: casa.it: da ristrutturare 1.500 Euro/mq
 Osservatorio del Mercato Immobiliare: 1100-1200 Euro/mq
 Borsino Immobiliare: 700-1100 Euro/mq;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Immobiliare. it: prezzi medi di zona 1.922 Euro/mq;

Altre fonti di informazione: Aste giudiziarie per immobili simili in zona: 937 Euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	61,21	€ 900,00	€ 55.089,00
balcone	0,71	€ 900,00	€ 638,55
cantina	1,78	€ 900,00	€ 1.603,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.331,35
Valore corpo			€ 57.331,35
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.331,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.331,35

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		63,70	€ 57.331,35	€ 57.331,35

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giu-



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1202 / 2014

diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 2.866,57
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.290,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.074,78
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 44.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 52.100,00

Poiché il bene risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari, è da considerarsi libero al Decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 52.100,00

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi



Milano, 22 settembre 2016

