

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **577/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-02-2020 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GALITO MARIANNA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Roberto Acquavia  
**Codice fiscale:** CVQRRT75B03H264B  
**Studio in:** Via Palladio 29 - Cornaredo  
**Email:** ing.acquavia@libero.it  
**Pec:** roberto.acquavia@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** vicolo Cividale, 3 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 70, particella 154, subalterno 10

### 2. Stato di possesso

**Bene:** vicolo Cividale, 3 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** vicolo Cividale, 3 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** vicolo Cividale, 3 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** vicolo Cividale, 3 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** vicolo Cividale, 3 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** vicolo Cividale, 3 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** vicolo Cividale, 3 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 38.000,00

**Prezzo da occupato:** € 30.000,00

**Beni in Baranzate (Milano)**

Località/Frazione  
vicolo Cividale, 3

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Baranzate (MI), CAP: 20021, vicolo Cividale, 3**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile:  
libero in occasione dell'acquisto immobile (come da dichiarazione su atto di provenienza)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] -  
proprietario 1/1

foglio 70, particella 154, subalterno 10, indirizzo vicolo Cividale, 3, piano 2-S1, comune di Baranzate, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,0 vani, superficie 54 mq, rendita € 216,91

Derivante da:

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

Millesimi di proprietà:

19,70/1000

Confini:

Abitazione:

NORD: vano scala comune, altra proprietà;

EST: altra proprietà e vicolo Cividale;

SUD: altra proprietà;

OVEST: cortile interno.

Cantina:

NORD: altra proprietà;

EST: terrapieno su vicolo Cividale;

SUD: altra proprietà;

OVEST: corridoio comune.

Conformità catastale:

Il tavolato di ingresso al soggiorno/cucina è stato rimosso unendo il disimpegno di ingresso con il locale. La non esattezza induce comunque ad una non conformità catastale. Le pareti che

chiudevano l'angolo cottura sono state rimosse.

L'attuale disposizione richiede comunque un intervento o di remissione in pristino dei luoghi o di realizzazione dell'antibagno che divida la cucina dal bagno.

Per la remissione in pristino, ovvero la realizzazione della parete con porta di realizzazione dell'antibagno il costo è di 1.000,00 €.

Inoltre sarà necessario l'aggiornamento catastale utile a censire il realizzando antibagno e la demolizione della parete di ingresso e di divisione dell'angolo cottura.

Sarà necessario effettuare pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni:

Spese tecniche: € 600,00

Diritti di segreteria catasto fabbricati: : € 50,00

Totale costi per conformità catastale: **1.650,00 €**

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la NON conformità catastale.

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

La zona in cui è situato l'immobile staggito è nella periferia sud del Comune di Baranzate. Il tessuto edilizio del quartiere è principalmente residenziale. In prossimità sorgono importanti centri di interesse commerciale e attività di tipo industriale ed artigianale. La zona ha una ampia offerta edilizia e non presenta particolari interessi di appetibilità.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con scarsa presenza di parcheggi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** nulla di rilevante.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero, ovvero occupato dall'esecutato.

## 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 attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 217.500,00; Importo capitale: € 145.000,00; Rogito: Notaio Paolo De Martinis in data 28/04/2008 ai nn. 80533/11950; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 2 in data 26/05/2008 ai nn. 68017/16973.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; iscritto al Tribunale di Milano in data 30/08/2011 ai nn. 16091 trascritto a RR.II. MILANO 2 in data 23/02/2012 ai nn. 19349/12928;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; iscritto al Tribunale di Milano in data 14/04/2019 ai nn. 10439 trascritto a RR.II. MILANO 2 in data 23/05/2019 ai nn. 64921/42461;

**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:** 1.400,00 €

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** (3.523,15 + 1.278,09=) **4.801,24 €.**

**Millesimi di proprietà:** 19,70/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO – l'unità imm.re presenta diverse barriere architettoniche: principalmente legate all'assenza dell'ascensore. L'immobile si trova al secondo piano.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla da segnalare

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.

**Indice di prestazione energetica:** -- kw/mq\*anno

**Note Indice di prestazione energetica:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nulla da segnalare

**Avvertenze ulteriori:** Nulla da segnalare

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ – proprietario ½

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ – proprietario ½

**proprietari ante ventennio fino al 28/04/2008.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Matarrese, in data 27/09/1991, ai nn. 53775; trascritto a RR.II. MILANO 2, in data 10/10/1991, ai nn. 75943/55640

**Titolare/Proprietario:**

██████████ nato in ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ – proprietario 1/1

**Dal 28/04/2008 ad oggi**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo De Martinis, in data 28/04/2008, ai nn. 80532/11949; trascritto a RR.II. MILANO 2, in data 26/05/2008, ai nn. 68016/37827.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica: 183/58**

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori

Per lavori: Case di abitazione

Oggetto: Nuova Costruzione

Presentazione in data NON RILEVABILE

Rilascio in data NON RILEVABILE

Abitabilità/agibilità: MAI RILASCIATA

NOTE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Negli atti di fabbrica il piano tipo indica una conformazione planimetrica coincidente con quella catastale. Pertanto sarà necessario attuare le remissioni in pristino segnalate nella sezione "non conformità catastali" di pag. 5 ed inoltre sarà necessario sanare la diversa disposizione interna risultante dagli interventi di remissione in pristino e di variazione senza titolo abilitativo eseguiti nell'immobile.

Regolarizzabili mediante: CILA ex articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001

Descrizione delle opere da sanare:

Rimozione parete di divisione ingresso da soggiorno/cucina e quella di chiusura angolo cottura. Inserimento nuova parete finalizzata alla realizzazione dell'antibagno..

Spese tecniche: € 600,00

Sanzione ex articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.600,00

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la NON conformità edilizia. I costi per le opere di ripristino sono state computate nella sezione "non conformità catastali" di pag. 5

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera n. 49 del 02 dicembre 2014
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Si dichiara la conformità urbanistica.

### Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]

Appartamento di circa 50 mq posto al secondo piano di complesso immobiliare degli anni '60. L'immobile comprende soggiorno con cucina, bagno, e camera. Vi sono presente un piccolo balcone ed al primo piano interrato vi è una cantina di pertinenza.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ – Proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: libero in occasione dell'acquisto immobile (come da dichiarazione su atto di provenienza)

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: secondo.

L'edificio è stato ristrutturato nel: non rilevato

ha un'altezza utile interna di circa 2,85 m

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio taglio termico doppiovetro** (solo per le porte finestre) le finestre sono in **ferro monovetro** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente e a soffietto** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne	materiale: <b>muratura in mattoni semipieni</b> coibentazione: <b>assente</b> rivestimento: <b>intonaco granigliato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>pesime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato non blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficiente</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>funzionate</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>funzionante</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>funzionante</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>acquedotto</b> rete di distribuzione: <b>non rilevato</b> condizioni: <b>funzionante</b>
Termico	<b>NON PRESENTE. L'impianto centralizzato è stato disattivato</b>
Acqua Calda Sanitaria	tipologia: <b>autonoma</b> generatore: <b>caldaietta a gas di tipo B</b> condizioni: <b>funzionante</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda é stata computata al lordo dei muri interni e perimetrali.

**Corpo: A**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Balcone	superficie	4,40	0,30	1,32
		<b>54,40</b>		<b>51,32</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I - 2019

Zona: Periferica/PERIFERIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1250

**Accessori:**

A.1 Cantina           posto al piano seminterrato composto da unico locale - Sviluppa una superficie netta complessiva di circa 7.00 mq (1,90x3,70 m) - Destinazione urbanistica: Snr  
Valore a corpo: € **300**  
Note: Altezza della cantina 2,10 m. All'interno della cantina vi sono condotte di adduzione coibentate con, presumibilmente, amianto.

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: non reperibile

Impianto non a norma.

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

**Riscaldamento:**

L'impianto di riscaldamento centralizzato è disattivo. Nell'immobile non è stato implementato un eventuale nuovo impianto autonomo.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

**Impianto antincendio:**

Non presente nell'immobile staggito

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

- Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di telematico su Baranzate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di Baranzate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sito Casa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000.

**8.3 Valutazione corpi:****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>
Residenziale	50,00	€ 1.000,00	€ 50.000,00
Balconi	1,32	€ 1.000,00	€ 1.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.320,00
Valore accessori			€ 300,00
Valore complessivo intero			€ 51.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.620,00

**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 [A3]	54,40	€ 51.620,00	€ 51.620,00
TOTALE				€ 51.620,00

**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% )	-€ 2.581,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -2.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 3.250,00
Spese per implementazione nuovo impianto di riscaldamento autonomo:	-€ 5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile non gode di comoda divisibilità ex art. 720 cc

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 37.989,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 30.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 38.000,00</b>

**Allegati**

- all. 1 – Visure catastali
- all. 2 – Provenienza
- all. 3 – Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- all. 4 – Stralcio atti di fabbrica
- all. 5 – Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- all. 6 – Spese condominiali ricevute dall'amministratore di Condominio
- all. 7 – Regolamento di condominio
- all. 8 – Rappresentazione sommaria delle irregolarità edilizie e catastali
- all. 9 – Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- all. 10 – Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore.

L'Esperto alla stima  
Ing. Roberto Acquavia