

---

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

promossa da:

.....

contro:

.....

N° Gen. Rep. **2402/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06 novembre 2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Fiengo**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Luca Martignon  
**Codice fiscale:** MRTLGS62L15B300H  
**Studio in:** Corso Garibaldi, 119 - Legnano  
**Telefono:** 0245862377

**Email:** studioluca martignon@yahoo.it  
**Pec:** martignon.12724@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 7, particella 3, subalterno 236

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.....

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

**Bene:** via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** .....

### 5. Comproprietari

**Bene:** via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Stato civile:** .....

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Bene:** via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Cazzaniga, 2 - Liscate - 20060

**Lotto:** 001

Prezzo base d'asta " per intero "

**Prezzo da libero: €. 78.000,00**



Beni in **Liscate**  
via Cazzaniga, 2

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Liscate CAP: 20060, via Cazzaniga, 2**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di ..... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: .....

Stato Civile: .....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... ( c.f. .... ) proprietà per 1/1;  
foglio 7, particella 3, subalterno 236, scheda catastale del 14/08/1985, indirizzo via Pagani  
Valvassori, piano T, scala F, comune Liscate, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,0, su-  
perficie catastale mq. 63, rendita €. 216,91.

Derivante da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e da variazione del 09/11/2015  
per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da nord in senso orario: cortile comune e vano scala, altra unità immobiliare cortile e  
vano scala, cortile comune, cortile comune.

N.B.= dal sopralluogo non sono state rilevate modifiche rispetto a quanto riportato nella pla-  
nimetria catastale.

**Pertanto SI dichiara la conformità catastale.**

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

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano terreno di un fabbricato facente parte di un complesso residenziale posizionato all'angolo tra la via Cazzaniga e la via Pagani Valvassori, posto in zona periferica di Liscate, situato nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale Bre-Be-Mi.

**Caratteristiche zona:** periferica rispetto al Comune di Liscate, non lontana dallo svincolo autostradale Bre-Be-Mi.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Sono presenti i principali servizi per la collettività.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali



**Importanti centri limitrofi:** Milano – Melzo.

**Principali collegamenti pubblici:** Sono presenti i principali collegamenti urbani ed extraurbani.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia .....

### 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 attiva a favore di ..... contro .....per ½ e ..... per ½ ; derivante da: 168-Concessione a Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: €. 176.000,00; Importo capitale: €. 88.000,00; a rogito di Notaio Alfonso Ajello in data 25/07/2002 al n. 361110; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/08/2002 ai nn. 106634/25444.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ..... Contro.....derivante da: 168-Concessione a Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: €. 284.000,00; Importo capitale: €. 142.000,00; a rogito di Notaio Orazio De Giovanni in data 29/06/2005 ai nn. 235308/10444; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 27/07/2005 ai nn. 116942/30598.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ..... contro .....; derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili ; Atto esecutivo o cautelare in data 14/09/2010 al n. 1559 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 14/10/2010 ai nn. 126475/75313. Gravante sull'immobile in oggetto.

**N.B. = il presente pignoramento è stato dichiarato inefficace dal G.E. dott.ssa Trentini in data 11/05/2017 la quale ha contestualmente dichiarato estinto il processo esecutivo N.° 3460/2010.**

**E' stato altresì ordinato al competente conservatore dei registri immobiliari di Milano 2 di procedere alla cancellazione del pignoramento trascritto il 14/10/2010 RG 126475 e RP 75313 ma alla data dell'ispezione NON risulta cancellato.**



- Pignoramento a favore di ..... contro .....  
derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili ; Atto esecutivo o cautelare in  
data 13/10/2017 ai nn. 37875/2017 iscritto/trascritto a Milano 2 in data  
17/11/2017 ai nn. 138691/89601.  
Il pignoramento ha colpito tutti gli immobili.

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: €. 3.056,83 media degli ultimi due anni

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 668,40

Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio : €. 1.953,26

Millesimi di proprietà appartamento : 5,63

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari: ..... ( c.f. ....), per 1/1 ;

Proprietaria da ante ventennio al 29/02/2000. In forza Decreto di trasferimento immobili del  
Tribunale di Milano del 03/03/1997 rep. N. 27212 trascritto il 20/03/1997 ai nn. 20159/15108.

Titolari/Proprietari: ..... ( c.f.....) per 1/1; Proprietaria  
dal 29/02/2000 al 25/07/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista  
Donati N.° 66147 in data 29/02/2000, trascritto a Milano 2 in data 15/03/2000, ai nn.  
23840/16111.

Titolari/Proprietari: ..... ( c.f. .... ) per ½ e  
..... ( c.f. .... ) per ½ ; Proprietari dal 25/07/2002 al  
29/06/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Ajello N.° 361109 in data  
29/06/2005, trascritto a Milano 2 in data 27/07/2005, ai nn. 116941/60376.

Titolare/Proprietario: ..... ( c.f. .... ) proprietà per 1/1;  
proprietario dal 29/06/2005 ad oggi ( attuale proprietario ) . In forza di atto di compravendita - a  
rogito di Notaio Orazio De Giovanni, in data 29/06/2005, trascritto a Milano 2, in data  
27/07/2005, ai nn. 116941/60376.



**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

Dall'atto si evince che successivamente a tale data non sono state realizzate opere o modiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

**Pertanto SI dichiara la conformità edilizia .**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. N.° 2 del 17 febbraio 2017.
Zona omogenea:	Sistema dello spazio costruito – città consolidata Ambito della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito. Ex zona B3.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Si dichiara la conformità urbanistica.**

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

Appartamento posto al piano terreno-rialzato con affaccio sul cortile comune, con accesso da atrio e vano scala condominiale, composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno e bagno. Inoltre è presente un balcone con affaccio su cortile.

**Quota e ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: .....

Stato Civile: .....

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq. **62,33**.

E' posto al piano terreno con accesso da atrio e vano scala condominiale.

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

Ha un'altezza interna di circa cm. 270.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, costruito anteriormente al 1° settembre 1967, si presenta in sufficienti condizioni edilizie ma bisognoso di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a tetto piano</b> materiale: <b>probabile struttura in cls con guaina impermeabile</b> condizioni: <b>Non verificabili</b>
Fondazioni	tipologia: <b>Non verificabile</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>cls con pedate ed alzate in granito</b> ubicazione: <b>nel vano scale interno</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> N.B. = La descrizione è riferita alla scala condominiale.
Solai	tipologia: <b>Non verificabili</b> , probabilmente c.a. e laterocemento.
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>Non verificabili</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>Non verificabili</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta unica scorrevole</b> materiale: <b>metallo</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> N.B.= la descrizione è riferita al cancello carraio di primo accesso al cortile da via Cazzaniga.
Infissi esterni	tipologia: <b>ante singole e doppie a battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> protezione: <b>tapparelle in PVC con zanzariere</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>guaina impermeabile</b> coibentazione: <b>Non rilevata</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>Non verificabile ma probabilmente assente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone.</b>



Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro, legno</b> accessori: <b>blindato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La descrizione è riferita al portoncino di primo accesso all'unità immobiliare.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno ed angolo cottura</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>Non è stato possibile verificarle</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla</b>
Ascensore	<b>Presente all'interno del vano scala condominiale-</b> <b>Tipologia: probabilmente del tipo a fune.</b>
Citofonico	tipologia: videocitofono condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>Non è stato possibile accertarla.</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b>
Fognatura	tipologia: <b>Non verificabile</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e gres</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>Non rilevata</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>Non è stato possibile accertarla.</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b> N.B.= è presente una caldaia per la produzione di acqua calda.
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b> - Note: E' presente la sola predisposizione.



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni e conformità: **Non è stato possibile verificarle.**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, esiste un unico elemento del tipo split in soggiorno con unità esterna posta sul terrazzo.
--	--

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. N. 138/1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	Mq. 62,33	1,00	Mq. 62,33
		<b>Mq. 62,33</b>		<b>Mq. 62,33</b>

**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: Secondo 2017

Zona: Liscate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

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

Valore di mercato max (€/mq): €. 1.350,00

In particolare è stato applicato il valore medio indicato dalle tabelle OMI, anche in considerazione che trattasi di un immobile in categoria catastale A/3 abitazione di tipo economico in sufficienti condizioni edilizie ma bisognoso di manutenzione.

### Accessori:

A

1. Balcone
- posto al piano rialzato costituito da unico balcone o terrazzo –  
Sviluppa una superficie complessiva lorda di mq. 10,24 rilevati.  
Trattasi di balcone in muratura del tipo a sbalzo.  
Valore a corpo: **€. 6.000,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato sulla media ponderale dei valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili, ovvero: mercato immobiliare telematico riferito ad unità con caratteristiche simili a quella in esame ed osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del territorio.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Liscate;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;  
Uffici del registro di Milano;  
Ufficio tecnico di Liscate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare - secondo semestre 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale per lo stato conservativo normale è (€/mq.):  
€/mq. 1.225,00.



**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	Mq. 62,33	€ 1.225,00	€ 76.354,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.354,25
Valore corpo			€ 76.354,25
Valore Accessori			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 82.354,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.354,25

**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 con balcone	Mq. 62,33	€ 82.354,25	€ 82.354,25

**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% )	<b>€ 4.117,71</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Costi di cancellazione oneri e formalità:	<b>€ 0,00</b>

**8.6 Prezzo base d'asta del lotto " intero ":**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€. 78.236,54</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ":	<b>€. 78.000,00</b>

Data generazione:  
28-09-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Luca Martignon**



**ELENCO ALLEGATI:**

-  All. N.° 01 - Verbale.pdf
-  All. N.° 02 - Documentazione fotografica.pdf
-  All. N.° 03 - Rilievo.pdf
-  All. N.° 04 - Visura.pdf
-  All. N.° 05 - Planimetria catastale.pdf
-  All. N.° 06 - Posizione condominio.pdf
-  All. N.° 07 - Richiesta anagrafe.pdf
-  All. N.° 08 - Estratto tabelle OMI.pdf
-  All. N.° 09 - Verifica contratti affitto.pdf
-  All. N.° 10 - Ispezioni Ipotecarie.pdf
-  All. N.° 11 - Pignoramento.pdf
-  All. N.° 12 - Atto compravendita.pdf
-  All. N.° 13 - Certificazione notarile ventennale.pdf
-  All. N.° 14 - Descrizione del bene.pdf

