

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

promossa da:

creditori intervenuti:

contro:

N° Gen. Rep. **1962/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-10-2019 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**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 U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 9, particella 190, subalterno 2

**Corpo:** B

**Categoria:** Autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 9, particella 190, subalterno 7

**Corpo:** C

**Categoria:** Magazzino [C2]

**Dati Catastali:** foglio 9, particella 190, subalterno 6

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dalla debitrice esecutata, e dai suoi familiari, tra cui è compresa una minore.

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dai debitori esecutati, tra cui è compresa una minore.

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari, tra cui è compresa una minore.

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

**Bene:** via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Corpo:** C

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:**

**Corpo: C**  
**Creditori Iscritti:**

**5. Comproprietari**

**Bene:** via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: C**

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: B**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: C**

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: C**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 127.000,00

**Prezzo da occupato:** € 90.000,00

Poiché gli immobili risultano occupati dai debitori eseguiti possono ritenersi liberi al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 127.000,00

**Beni in Settimo Milanese (Mi)**  
Via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32)

### Lotto: 001

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

##### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Settimo Milanese (Milano) CAP: 20019,  
via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32)**

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

- **1/1 di** - **Usufrutto (in regime di separazione dei beni)**  
Cod. Fiscale:

##### Eventuali comproprietari:

- **1/1 di** - **Nuda proprietà**  
Cod. Fiscale:

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: appartamento di tre locali e accessori posto al piano rialzato, con annessi giardino pertinenziale e cantina a piano seminterrato.

Foglio 9, particella 190, subalterno 2;

indirizzo: via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32);

piano T-S1, comune Settimo Milanese (MI), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 85 mq., rendita € 387,34

##### Derivante da:

- Compravendita a cura del notaio di Milano in data 17/09/2008 rep. 25994/11972, trascritto a Milano 2 il 23/09/2008 ai nn. 135870/84910.
- Donazione a cura del notaio di Milano in data 23/10/2008 rep. 26220/12061, trascritto a Milano 2 il 29/10/2008 ai nn. 163936/105937.

Millesimi di proprietà di parti comuni: n.p.

##### Confini (da Nord in senso orario):

###### Appartamento:

altra palazzina e rampa di accesso all'autorimessa sottostante; giardino di proprietà altrui; residua proprietà del venditore e di terzi;

###### Cantina:

locale al sub. 6; altra cantina; disimpegno e vano scale comuni.

##### Conformità catastale:

*La pianta catastale non corrisponde a quella depositata: sono state apportate modifiche quali lo spostamento della scala in giardino e la sistemazione del giardino stesso, l'inserimento di una veranda sul retro (per le quali si rimanda anche alle irregolarità edilizie).*

*Non appare il balcone presente in facciata (indicato invece negli elaborati progettuali).*

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della pianta catastale.

Descrizione delle opere da sanare: deposito in catasto della planimetria aggiornata.

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00
- Tributi € 50,00

Oneri Totali: € 450,00 circa.

**Identificativo corpo: B.**

**Autorimessa [C6] sito in Settimo Milanese (Milano) CAP: 20019,  
via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32)**

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 di - **Usufrutto (in regime di separazione dei beni)**

Cod. Fiscale:

- 1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Autorimessa di pertinenza del Corpo A.

Foglio 9, particella 190, subalterno 7;

indirizzo: via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32);

piano S1, comune Settimo Milanese (MI), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq., rendita € 44,42;

Derivante da:

- Compravendita a cura del notaio di Milano in data 17/09/2008 rep. 25994/11972, trascritto a Milano 2 il 23/09/2008 ai nn. 135870/84910.
- Donazione a cura del notaio di Milano in data 23/10/2008 rep. 26220/12061, trascritto a Milano 2 il 29/10/2008 ai nn. 163936/105937.

Millesimi di proprietà di parti comuni: n.p.

Confini (da Nord in senso orario):

*Box:*

giardino di pertinenza della casa sopra descritta; locale cantinato sopra descritto; rampa di accesso e proprietà di terzi;

Conformità catastale:

*Nulla da segnalare.*

**Identificativo corpo: C.**

**Magazzino [C2] sito in Settimo Milanese (Milano) CAP: 20019,  
via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32)**

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 - **Usufrutto (in regime di separazione dei beni)**

Cod. Fiscale:

- 1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Magazzino di pertinenza del Corpo A.

Foglio 9, particella 190, subalterno 6;

indirizzo: via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32);

piano S1, comune Settimo Milanese (MI), categoria C/2, classe 3, consistenza 74 mq., superficie catastale 109 mq., rendita € 122,30;

Derivante da:

- Compravendita a cura del notaio di Milano in data 17/09/2008 rep. 25994/11972, trascritto a Milano 2 il 23/09/2008 ai nn. 135870/84910.
- Donazione a cura del notaio di Milano in data 23/10/2008 rep. 26220/12061, trascritto a Milano 2 il 29/10/2008 ai nn. 163936/105937.

Millesimi di proprietà di parti comuni: n.p.

Confini (da Nord in senso orario):

Magazzino:

giardino di pertinenza della casa sopra descritta; posto auto di altra proprietà e di terzi, locali cantina e scale; cortile e rampa di accesso all'autorimessa;

Conformità catastale:

*La pianta catastale non corrisponde a quella depositata: sono state apportate modifiche ai tavolati, aggiunto un servizio igienico e un gradino di sopraelevazione in entrata (per le quali si rimanda anche alle irregolarità edilizie). Si suggerisce in questa sede il ripristino della situazione presente negli atti depositati in Comune.*

*E' stata modificata l'apertura che lo collega all'autorimessa.*

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della pianta catastale.

Descrizione delle opere da sanare: deposito in catasto della planimetria aggiornata.

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00
- Tributi € 50,00

Oneri Totali: **€ 450,00** circa.

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

Zona semicentrale a carattere residenziale, caratterizzata da vie strette, spesso a senso unico, con zone limitrofe agricole, produttive e residenziali.

Il contesto in cui si inserisce è tranquillo e gradevole, dotato di tutti i servizi e le infrastrutture nelle immediate vicinanze (ricordo Tang. Ovest e via Novara che lo collega con Milano in prossimità).

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**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 in particolare.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole (buono); supermercato (discreto), Comune e Asl (discreto); centri commerciali (discreto); centri sportivi (buono); trotter (buono).

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascine nelle vicinanze, Parchi.

**Attrazioni storiche:** Chiese e cascine varie

**Principali collegamenti pubblici:** Linee di superficie entro 1 km..

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dalla debitrice esecutata, e dai suoi familiari, tra cui è compresa una minore.

**Corpo: B**

**Possesso:** Occupato dai debitori esecutati, tra cui è compresa una minore.

**Corpo: C**

**Possesso:** Occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari, tra cui è compresa una minore.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### Identificativo corpo: A, B, C.

##### 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 \_\_\_\_\_ contro

**(1/1);**

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 505.200,00;

Importo capitale: € 252.600,00 ;

In data 09/05/2006 ai nn. 232007/22829;

Trascritto a Milano 2 in data 12/05/2006 ai nn. 72685/16755.

**Gravante sulla Part. 190 Sub.2**

- Ipoteca volontaria annotata;

A favore di \_\_\_\_\_ contro

**(1/1);**

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 180.000,00;

Importo capitale: € 100.000,00 ;

In data 03/04/2008 ai nn. 236307/26058;

Trascritto a Milano 2 in data 14/04/2008 ai nn. 48212/11645.

**Gravante sulle Part. 190 Sub.6-7**

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro

**(1/1 Usufrutto) e (1/1 Nuda proprietà);**

Derivante da: Atto di precetto

Registrato a Milano in data 28/09/2016 ai nn. 37798;

Trascritto a Milano 2 in data 20/10/2016 ai nn. 118189/75071;

**Gravante sulle Part. 190 Sub. 2-6-7**

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

La sottoscritta ha eseguito le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di via Manin. Vedi allegati.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: A, B, C.**

**sito in Settimo Milanese (Mi), via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non disponibile, in quanto lo stabile è sprovvisto di amministratore.

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** dato non disponibile, in quanto lo stabile è sprovvisto di amministratore.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** dato non disponibile, in quanto lo stabile è sprovvisto di amministratore.

**Millesimi di proprietà:** dato non disponibile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** -

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Identificativo corpo: A.**

**Titolare/Proprietario:**

(2/10)

(8/10)

**proprietari ante ventennio fino al 14/06/1993.**

In forza di Successione

Denuncia nei passaggi per causa di morte del 06/12/1984, protocollo n.1139691, in atti dal 29/11/2001; registrato a Vimercate il 31/05/1993 al n.78 (Successione n.274883.1/1993).

(1/1)

**proprietario dal 14/06/1993 al 26/07/1994.**

In forza di atto di compravendita

A rogito del notaio di Milano, in data 14/06/1993, rep. n. 134258/4759; Registrato a Milano in data 24/06/1993 al n.7646 n.316527.1/1993).

(1/2)

(1/2)

**proprietari in regime di comunione di beni dal 26/07/1994 al 21/09/2004.**

In forza di atto di compravendita

A rogito del notaio di Milano, in data 26/07/1994, rep. n. 154660/5710; trascritto a Milano 2, in data 02/08/1994, ai nn. 70872/44035.

**Titolare/Proprietario:**

(1/1)

**proprietario dal 21/09/2004 al 09/05/2006.**

In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 21/09/2004, rep. n. 2846/1967; trascritto a Milano 2, in data 21/10/2004, ai nn. 150559/79330.



**Titolare/Proprietario:**

(1/1)

**proprietario dal 09/05/2006 al 17/09/2008.**

In forza di atto di compravendita

A rogito del notaio di Milano, in data 09/05/2006, rep. n. 232006/22828; trascritto a Milano 2, in data 12/05/2006, ai nn. 72684/37247.

**Cimmino Juvana (1/1)**

**proprietario dal 17/09/2008 al 23/10/2008.**

In forza di atto di compravendita

A rogito del notaio di Milano, in data 17/09/2008, rep. n. 25994/11972; trascritto a Milano 2, in data 23/09/2008, ai nn. 135870/84910.

**Titolare/Proprietario:**

(1/1 Usufrutto)

(1/1 Nuda Proprietà)

dal **23/10/2008 ad oggi** (attuale/i proprietari).

In forza di donazione

A rogito del notaio di Milano, in data 23/10/2008, rep. n. 26220/12061; trascritto a Milano 2, in data 29/10/2008, ai nn. 163936/105937.

**Identificativo corpo: B e C.**

**Titolare/Proprietario:**

(2/10)

(8/10)

**proprietari ante ventennio fino al 14/06/1993.**

In forza di Successione

Denuncia nei passaggi per causa di morte del 06/12/1984, protocollo n.1139691, in atti dal 29/11/2001; registrato a Vimercate il 31/05/1993 al n.78 (Successione n.274883.1/1993).

(1/1)

**proprietario dal 14/06/1993 al 27/10/1994.**

In forza di atto di compravendita

A rogito del notaio di Milano, in data 14/06/1993, rep. n. 134258/4759; Registrato a Milano in data 24/06/1993 al n.7646 n.316527.1/1993).

(1/2)

(1/2)

**proprietari dal 27/10/1994 al 30/01/2001.**

In forza di atto di compravendita

A rogito del notaio di Milano, in data 27/10/1994, rep. n. 57423; trascritto a Milano 2, in data 09/11/1994, ai nn. 90926/56606.

**Titolare/Proprietario:**

(1/1)

**proprietario dal 30/01/2001 al 20/06/2006.**

A rogito del notaio di Milano, in data 30/01/2001, rep. n. 86621; trascritto a Milano 2, in data 16/02/2001, ai nn. 14532/10309.

**Titolare/Proprietario:**

(1/1)

**proprietario dal 20/06/2006 al 17/09/2008.**

In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 20/06/2006, rep. n.

1421/2006; trascritto a Milano 2, in data 15/07/2006, ai nn. 113101/59474.

(1/1)

**proprietario dal 17/09/2008 al 23/10/2008.**

In forza di atto di compravendita

A rogito del notaio \_\_\_\_\_ di Milano, in data 17/09/2008, rep. n. 25994/11972; trascritto a Milano 2, in data 23/09/2008, ai nn. 135870/84910.

**Titolare/Proprietario:**

(1/1 Usufrutto)

(1/1 Nuda Proprietà)

dal **23/10/2008 ad oggi** (attuale/i proprietari).

In forza di donazione

A rogito del notaio \_\_\_\_\_ di Milano, in data 23/10/2008, rep. n. 26220/12061; trascritto a Milano 2, in data 29/10/2008, ai nn. 163936/105937.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo corpo: A, B, C.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Settimo Milanese (Milano) CAP: 20019, via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32)**

Numero pratica: 157/68

Intestazione: presumibilmente proprietà

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: edificazione palazzina residenziale con cantine e giardino

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/12/1968

(citata nell'atto di compravendita in cui \_\_\_\_\_ acquistava da \_\_\_\_\_ )

Numero pratica: 222/93

Intestazione: \_\_\_\_\_ nella persona di \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato preesistente

Oggetto: nuova costruzione

n. di prot. 14338 del 09/07/1993

Rilascio in data 16/09/1993

Numero pratica: 124/95

Intestazione: \_\_\_\_\_ nella persona di \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Denuncia Inizio Opere edilizie (D.I.A.)

Per lavori: Variante alla C.E. 222/93

Oggetto: modifiche interne e opere atte al completamento dell'edificio

n. di prot. 2257/95 del 26/09/1995

Rilascio in data 16/05/1995 (e successive varianti in data 26/06/1997, 24/06/1999 e 12/10/1999)

Abitabilità/agibilità: non è stata rilevata all'interno del fascicolo edilizio detenuto dai competenti uffici del Comune di Settimo Milanese

### **7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto visionato si fanno le seguenti segnalazioni:

**Identificativo corpo: A.**

Per quanto riguarda il corpo A, va eliminata la veranda inserita sul retro, in quanto genera s.l.p. non autorizzata.

Per lo spostamento della scala di accesso al giardino, si richiede pratica in sanatoria, atta per il ripristino e l'eliminazione delle strutture in ferro e plexiglass a copertura e di contenimento per una "piscina" fuori terra realizzata con telo/guaina impermeabile su appositi sostegni, inserita nell'area identificata nominativamente a giardino. Non è stato possibile verificare la presenza o meno di pavimentazione anche al di sotto della struttura realizzata, e nel caso, della sua natura (pertanto in questa sede non se ne considera l'eventuale rimozione).

*Regolarizzabili mediante:* presentazione Cila in sanatoria.

*Descrizione delle opere da sanare:* eliminazione delle strutture in alluminio e vetro delimitanti la veranda; demolizione della struttura realizzate per il ripristino della zona giardino.

Sanzione cila in sanatoria: € 1.000,00

Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Opere da eseguirsi: € 1.500,00 circa

**Oneri Totali: € 4.000,00 circa**

**Identificativo corpo: B, C.**

Per quanto riguarda il corpo B, nulla da segnalare.

Per quanto concerne il Corpo C, è stata inserita una tramezza, con la creazione di un altro locale stretto e lungo e di un servizio igienico, ed inserito un ampio gradino all'ingresso.

In questa sede si suggerisce il ripristino dello stato autorizzativo.

*Regolarizzabili mediante:* presentazione Cila in sanatoria.

*Descrizione delle opere da sanare:* eliminazione delle opere realizzate in difformità con lo stato autorizzativo.

Sanzione cila in sanatoria: € 1.000,00

Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Opere da eseguirsi: € 1.200,00 circa

**Oneri Totali: € 3.700,00 circa**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Identificativo corpo: A, B e C.**

**Abitazione di tipo economico [A3], Autorimessa [C6], Magazzino [C2]**

Strumento urbanistico Adottato:	PGT
Zona omogenea:	B2 - Residenziale esistente e di completamento
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
Indici:	Uf: 0,61 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> ; Rc: 40%; H.: m 13,85; Dc: m 5,00.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] - Corpo A**

Appartamento posto al piano terra, primo fuori terra, con cantina pertinenziale al piano seminterrato, costituito da ingresso/soggiorno, due camere, un bagno con disimpegno, cucina, balcone, balconata, terrazzo e giardino.

**1. Quota e tipologia del diritto**

- **1/1** di - **Usufrutto (in regime di separazione dei beni)**

Cod. Fiscale:

*Eventuali comproprietari:*

- **1/1** di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1968; completato nel 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale dell'edificio: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni.

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

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: In riferimento all'accesso pedonale.
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: In riferimento all'accesso alla scala.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera doppia</b> protezione: <b>avvolgibili</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>ottime</b> protezione: <b>serramenti esterni</b> materiale protezione: <b>ferro e vetri di sicurezza</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente/a libro</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in gres</b>

	condizioni: <b>buone</b> - Note: In riferimento al balcone/terrazzo
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete/sufficienti</b> - Note: In riferimento alla cantina
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato rivestito in legno</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: In riferimento alla porta principale di accesso all'alloggio
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>in tutti gli altri locali</b> materiale: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cantina</b> materiale: <b>blocchetti svizzeri al rustico</b> condizioni: <b>discrete/sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	Non presente
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non esibita</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare (presumibilmente risalente alla costruzione)</b> conformità: <b>non esibita</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gas naturale</b> diffusori: <b>radiatori in alluminio e in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non esibita</b>
Allarme	tipologia: <b>volumetrico</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>non esibita</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 15.04.2019:

- 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	87,11	1,00	87,11
Balconi	sup lorda di pavimento	8,23	0,25	2,05
Terrazzi	sup lorda di pavimento	13,66	0,35	4,78
Giardino (fino a 25 mq.)	sup lorda di pavimento	25	0,15	3,75
Giardino (eccedenza oltre i 25 mq.)	sup lorda di pavimento	10,90	0,05	0,54
cantina	sup lorda di pavimento	4,52	0,20	0,90
		<b>149,42</b>		<b>99,13</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Settimo Milanese (MI)/ centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

**Tipologia: abitazioni di tipo economico**

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300

Valore di mercato max (€/mq): 1.550

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento, presumibilmente risalente all'epoca di costruzione

Impianto presumibilmente da normalizzare.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90: non esibita.

**Ascensore:**

Non presente

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: -

Epoca di realizzazione/adeguamento: presumibilmente risalente alla costruzione

Esiste la dichiarazione di conformità: non esibita.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Tipologia di impianto: autonomo a split

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: sconosciuta

Epoca di realizzazione/adeguamento: sconosciuta

Esiste la dichiarazione di conformità: non esibita.

**Impianto antincendio:**

Nessun riscontro in merito.

**Ambiente:**

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

**Descrizione: Autorimessa [C6] - Corpo B**

Autorimessa posta a livello seminterrato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

- **1/1** di                                      - **Us usufrutto (in regime di separazione dei beni)**

Cod. Fiscale:

- **1/1** di                                      - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

*Eventuali comproprietari: Nessuno*

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: **S1**

L'edificio è stato costruito nel: 1968; completato nel 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto

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

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>basculante</b> apertura manuale materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>discrete</b>
-----------------	---

Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
----------------	---

Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
----------------	--

Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b> (sono presenti molteplici tracce di infiltrazioni)
---------	---

Rivestimento finitura: **tinteggiato**  
condizioni: **sufficienti** (sono presenti molteplici tracce di infiltrazioni)

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**  
tensione: **220V**  
condizioni: **non rilevate**  
conformità: **non esibita**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 15.04.2019:

- 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
Autorimessa	sup lorda di pavimento	18,94	1,00	18,94
		<b>18,94</b>		<b>18,94</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Settimo Milanese (MI)/ centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

**Tipologia: Autorimesse**

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1.300

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento, presumibilmente risalente all'epoca di costruzione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90: non esibita.

**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.



**Descrizione: Magazzino [C2] - Corpo C**

Magazzino posto a livello seminterrato attualmente di tre locali con presenza di un servizio igienico ed utilizzato impropriamente come taverna, comunicante tramite porta con l'autorimessa (Corpo B).

**1. Quota e tipologia del diritto**

- **1/1** di - **Usufrutto (in regime di separazione dei beni)**

Cod. Fiscale:

- **1/1** di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

*Eventuali comproprietari:* Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1968; completato nel 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni.

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

Infissi esterni	tipologia: <b>ad ante</b> (internamente) materiale: <b>ferro e vetro</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	materiale: <b>portoncino blindato rivestito in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone in generale</b> ma sono presenti tracce di infiltrazioni nella zona dove è stato realizzato il bagno
Rivestimento	finitura: <b>rivestimento in piastrelle/tinteggiato</b> condizioni: <b>buone in generale</b> ma sono presenti tracce di infiltrazioni nella zona dove è stato realizzato il bagno
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non rilevate</b> conformità: <b>non esibita</b>

Condizionamento

tipologia: **a split**condizioni: **funzionante**conformità: **non esibita****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 15.04.2019:

- 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
Magazzino	sup lorda di pavimento	94,79	1,00	94,79
		<b>94,79</b>		<b>94,79</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Settimo Milanese (MI)/ centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

**Tipologia: Magazzini**

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 600

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento, presumibilmente risalente all'epoca di costruzione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90: non esibita.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Tipologia di impianto: autonomo a split

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: sconosciuta

Epoca di realizzazione/adequamento: sconosciuta

Esiste la dichiarazione di conformità: non esibita.

**Impianto antincendio:**

Nessun riscontro in merito.

**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", cioè adottando un procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare della zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Il valore è da intendersi prettamente riferito e limitato alla data delle indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di carattere previsionale, come anche potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita a trattativa privata, in quanto quest'ultima dipende sempre da situazioni soggettive delle parti contraenti.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**8.2 Fonti di informazione:**

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

**Identificativo corpo: A.****Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:**

Osservatorio del Mercato Immobiliare: valore max 1.550 Euro/mq; valore min. 1.300 Euro/mq (stato conservativo normale)

**Agenzie immobiliari:**

valore max 1.700 Euro/mq; valore min. 1.300 Euro/mq (stato conservativo normale)

**Borsino immobiliare:**

valore max 1.324 Euro/mq; valore min. 1.135 Euro/mq (stato conservativo normale).

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

2.299 Euro/mq; valore max 2.120 Euro/mq; valore min. 1.360 Euro/mq (stato conservativo normale).

**Altre fonti di informazione:**

Fiaip – Osservatorio immobiliare della Provincia di Milano (x comuni limitrofi): valore max 1.400 Euro/mq; valore min. 1.300 Euro/mq

**Identificativo corpi: B e C****Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:**

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Box: valore max 1.300 Euro/mq; valore min. 900 Euro/mq

Magazzino: valore max 550 Euro/mq; valore min. 330 Euro/mq

**Agenzie immobiliari:**

Box: valore max 1.125 Euro/mq; valore min. 800 Euro/mq

Magazzino: valore 330 Euro/mq

Borsino immobiliare:

Box: valore max 946 Euro/mq; valore min. 710 Euro/mq

Magazzino: valore max 511 Euro/mq; valore min. 416 Euro/mq

Altre fonti di informazione:

Fiaip – Osservatorio immobiliare della Provincia di Milano:

box valore 20.000-18.000 Euro (box di dimensioni standard).

**8.3 Valutazione corpi:**

Tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetusta dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale, si ritiene congruo un valore di **€ 1.250,00 al mq per il corpo A**, un valore di **€ 950,00 al mq per il corpo B** e un valore di **€ 330,00 al mq per il corpo C**.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione e annessi	100,00	€ 1.250,00	€ 125.000,00
autorimessa	19,00	€ 950,00	€ 18.050,00
magazzino	95,00	€ 330,00	€ 31.350,00
Valore Accessori			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<b>Usufrutto</b>	A	€ 125.000,00	<b>€ 93.750,00</b>
<b>Piena proprietà</b>	B	€ 18.050,00	<b>€ 18.050,00</b>
<b>Piena proprietà</b>	C	€ 31.350,00	<b>€ 31.350,00</b>
TOTALE valore pignorato			<b>€ 143.150,00</b>

**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% )

€ 7.157,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.600,00

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:

€ 127.392,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 90.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 127.000,00

Poiché gli immobili risultano occupati dai debitori esegutati possono ritenersi liberi al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 127.000,00

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo le normative vigenti.

L'Esperto alla stima  
**Arch. Barbara Zocchi Ramazzi**



Milano, 30 settembre 2019