

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BARCLAYS BANK PLC**

contro:

N° Gen. Rep. **950/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-04-2017 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento e
vano cantina

Esperto alla stima: Arch. Francesco Marmo
Codice fiscale: MRMFNC66E20F205G
Studio in: Via Maroncelli 15 - Milano
Email: f.marmo@fastwebnet.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Villaggio Ina Casa n. 87/1 - Cesate (Milano) - 20020

Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

Corpo: A appartamento e vano cantina

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 20, particella 120, subalterno 11

2. Stato di possesso

Bene: Villaggio Ina Casa n. 87/1 - Cesate (Milano) - 20020

Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

Corpo: A appartamento e vano cantina

Possesso: occupato dal debitore esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Villaggio Ina Casa n. 87/1 - Cesate (Milano) - 20020

Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

Corpo: A appartamento e vano cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Villaggio Ina Casa n. 87/1 - Cesate (Milano) - 20020

Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

Corpo: A appartamento e vano cantina

Creditori Iscritti: BARCLAYS BANK PLC

5. Comproprietari

Beni: Villaggio Ina Casa n. 87/1 - Cesate (Milano) - 20020

Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

Corpo: A appartamento e vano cantina

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Bene: Villaggio Ina Casa n. 87/1 - Cesate (Milano) - 20020

Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

Corpo: A appartamento e vano cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Villaggio Ina Casa n. 87/1 - Cesate (Milano) - 20020

Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

Corpo: A appartamento e vano cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Villaggio Ina Casa n. 87/1 - Cesate (Milano) - 20020

- Valore immobile arrotondato con decurtazione del 5%

nello stato di fatto in cui si trova: **€ 40.000,00**

- Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero" con decurtazione delle spese

condominiali indicate: **€ 35.000,00**

Beni in **Cesate (Milano)**
Località/Frazione
Villaggio Ina Casa n. 87/1

Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A appartamento e vano cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Villaggio Ina Casa n. 87/1

Quota e tipologia del diritto

1/1 €

Cod. Fiscale: 00000000000

dei beni

- Ulteriori informazioni sul debitore: Lo stato civile del debitore esecutato qui riportato è quello indicato sull'atto di compravendita.

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- indirizzo: Cesate (MI)Villaggio INA Casa n. 87/1, scala A, piano 1 S-1

foglio 20, particella 120, subalterno 11, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani

superficie 60 mq totale escluse le aree scoperte 58mq, rendita € 278,89

- scheda catastale: presente

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 30.09.2010. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13.05.2010 Rep. n.73512 - Rogante Cantiello Ugo - sede Garbagnate Milanese – compravendita (n.36535.1/2010

Confini appartamento

Nord: parti comuni e vano scala condominiale e spazi aperti comuni - Est: altra U.I.U - Sud: spazi aperti comuni - Ovest: vano scala condominiale e spazi aperti comuni

Confini cantina

Nord: vano scala condominiale, terrapieno e spazi aperti comuni - Est: parti comuni e altra U.I.U. - Sud: terrapieno e spazi aperti comuni - Ovest: terrapieno e spazi aperti comuni

Note sulla conformità catastale: non si riscontrano difformità tra stato di fatto e scheda catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata a Cesate, comune situato a circa venticinque chilometri dal centro di Milano in un edificio ad uso residenziale situato al Villaggio INA CASA n. 87/1. Il quartiere, edificato negli anni cinquanta del Novecento su progetto di noti architetti lombardi, è tipologicamente caratterizzato dalla prevalenza di nuclei di edifici a schiera a due piani, organizzati secondo i principi della città giardino e dotato di servizi interni.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Media, Supermercato Carrefour, Scuola infanzia

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Groane.

Principali collegamenti pubblici: Treninord linea Milano Cadorna / Saronno a circa 1 km - Autostrada dei Laghi a circa 9 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ qualità di proprietario dell'immobile.

Note: a seguito di accertamento effettuato all'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati a nome dell'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 contro _____ derivante da: garanzia mutuo fondiario; importo ipoteca: € 139.200,00 - importo capitale: € 92.800,00; a rogito Notaio Ugo Cantiello di Garbagnate Milanese in data 30.04.2010 ai nn. 17352/12157; iscritta a Milano 2 in data 13.05.2010 ai nn. 60682/13767.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di BARCLAYS BANK PLC con _____ trascritto a Milano 2 in data 28/05/2015 ai nn. 50359/33432.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno

4.3 Misure Penali: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il condominio è amministrato dal Rag. Sergio Sarcinella, tel. 02 39561235, cell. 340 5142475
e- mail: rag.sergiosarcinella@gmail.com

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 904,00

Spese condominiali scadute ed insolute (a partire dalla rata n. 5 con scadenza il 13.05.2015)

L'amministratore del condominio, Rag. Sarcinella, ha inviato al sottoscritto ctu la situazione dei versamenti condominiali relativa al debitore esecutato, che si allega alla perizia, dalla quale risulterebbe un debito di € 4.865,60 maturato a partire dal 2015.

Premesso questo il sottoscritto ctu, non considera che la documentazione inviata dall'amministratore, nella quale ha riscontrato degli errori, indichi in modo chiaro la situazione debitoria dell'esecutato. In data 23.12.2016 pertanto ha inviato una e-mail, di cui è in attesa di riscontro, con la quale chiede all'Amministratore di rispondere indicando direttamente l'importo debitorio totale con precisazione della situazione relativa agli ultimi due anni.

Millesimi di proprietà: 7,35 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: classe G - 306,04 kWh/mqa

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: (proprietà 1/2 ciascuna) **proprietari ante ventennio** al 26/03/2002. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - ; registrato a Milano 2, in data 16/12/1977, ai nn. 7442 vol. 2; trascritto a Milano 2 in data 10/12/1979, ai nn. 61906/50323.

Proprietario 2002 al 13/05/2010 . In forza di accettazione tacita eredità a rogito di Notaio Monica Scaravelli di Milano, in data 21/03/2002, ai nn. ; trascritto a Milano 2 in data 26/03/2002, ai nn. 37433/22654.

Proprietario 04/2010 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ugo Cantiello di Garbagnate Milanese, in data 30/04/2010, ai nn. 17351/12156; trascritto a Milano 2 in data 13/05/2010, ai nn. 60681/36535.

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

Note sulla conformità edilizia: La costruzione dell'edificio è anteriore al 1° settembre 1967. Non si riscontrano difformità tra stato di fatto e scheda catastale.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 50 del 21-07-2010
Norme tecniche di attuazione:	Art. 14 >Tessuto urbano consolidato - ambito 6 Villaggio INA
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 PGT:	SI

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A appartamento e vano cantina**

L'edificio, costituito da un corpo di fabbrica isolato lungo circa 180 metri di quattro piani fuori terra, si impone, rispetto al tessuto urbano che caratterizza il quartiere, come un'eccezione alla regola. I due fronti lunghi, entrambi rivolti sugli spazi aperti contraddistinti da percorsi carrabili e da aree adibite a verde, sono organizzati in modo differente: quello corrispondente agli ingressi condominiali dispone di negozi al piano terreno; quello opposto presenta lunghi balconi ritmati da doghe cementizie aventi la funzione di brise soleil.

E' edificato con una struttura portante in cemento armato, tamponamenti in laterizio e copertura a falde. Le facciate sono finite ad intonaco civile tinteggiato successivo ad una zoccolatura in pietra. Lo stabile, è sprovvisto di ascensore e di servizio di portineria.

L'appartamento, posto al piano primo, ha una superficie lorda, escluso il balcone, di circa 44,91 mq e un'altezza interna media di circa 2,98 m. E' accessibile attraverso uno spazio comune coperto, separato dal vano scala, e caratterizzato da una lunga apertura laterale schermata da una veletta in c.a.. Questo spazio distributivo è condiviso con l'unità immobiliare attigua. L'appartamento è orientato secondo una doppia

esposizione nord – sud e si compone di due camere provviste di un lungo balcone rivolte a sud su spazi aperti del quartiere adibiti a verde; da una cucina non abitabile, da un ingresso e da un bagno rivolti a nord su sullo spazio comune di ingresso. L'appartamento dispone di un vano cantina con superficie lorda di circa 9,24 mq.

- Superficie lorda complessiva: circa 47,09 mq
- Piano: primo e vano cantina al piano cantinato
- Altezza utile interna: circa m. 2,98 m
- L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1
- L'edificio è stato costruito negli anni cinquanta del Novecento

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le parti comuni dell'immobile relative all'unità immobiliare in oggetto si trovano in sufficiente stato di conservazione. L'immobile nelle sue parti esterne risulta degradato. L'unità immobiliare si trova in sufficiente stato di conservazione. La qualità delle finiture è scadente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde
Solai	tipologia: probabilmente in laterocemento
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno - condizioni: sufficienti - Note: relativa a serramenti camere. I serramenti dispongono di doppi vetri
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: ferro - condizioni: sufficienti - Note: relativa a finestra bagno e cucina. I serramenti dispongono di doppi vetri
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: legno protezione: inferriate materiale protezione: ferro - condizioni: scarse - Note: relativa a sopraluce porta di ingresso. Il serramento è a vetro singolo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse - Note: relativa a porta camera e bagno
Infissi interni	tipologia: porta a soffietto - condizioni: scarse - Note: relativa a porte cucina camera e spazio di disimpegno
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: scarse

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura - condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle - condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle - condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna - condizioni: sufficienti - Note: gradini della scala condominiale sono in c.a. prefabbricati, posati a sbalzo con finitura in graniglia come i pianerottoli

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: il condominio disponeva di impianto centralizzato che, a seguito della morosità dei condomini, è stato chiuso. L'appartamento dispone solo di uno scald-acqua istantaneo a gas. Sono presenti i termosifoni in ghisa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	44,91	1,00	44,91
balcone	sup lorda di pavimento	7,27	0,30	2,18
vano cantina	sup lorda di pavimento	9,24	0,25	2,31
		61,42		49,40

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: 2016 - 1° sem.; Zona: Cesate cod. zona B1

Tipo di destinazione: Residenziale - tipologia: Appartamento - Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato: min: 1.350,00 €/mq - max 1.600,00 €/mq

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

Al fine di individuare il più probabile valore dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si è adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona e di prezzo noto. I parametri che incrementano o decrementano il valore tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso e della funzionalità degli spazi. La superficie commerciale vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari. E' stata inoltre consultata la Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia (I semestre 2016) e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.

8.3 Valutazione corpi:**A appartamento e vano cantina. 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>
residenza	44,91	€ 850,00	€ 38.173,50
balcone	2,18	€ 850,00	€ 1.853,85
vano cantina	2,31	€ 850,00	€ 1.963,50
Valore corpo			€ 41.990,85

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 e vano cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	49,40	€ 41.990,85	€ 41.990,85

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%	€ 1.976,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Debiti condominiali maturati a partire dal 2015:	€ 4.865,60

Giudizio di comoda divisibilità: in bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato con decurtazione del 5% nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.000,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero" con decurtazione delle spese condominiali indicate:	€ 35.000,00

Allegati:

Documentazione catastale
Attestato di prestazione energetica
Documentazione fotografica
Rilievo planimetrico
Atto di compravendita
Situazione pagamenti inviata dall'Amministratore
Copia Privacy perizia
Istanza di liquidazione

Data generazione:

19-12-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Marmo

