TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

RGE N. 609/2013

Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. contro
[redacted]

Giudice: Dott. SIMONETTA SCIRPO

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Laura Venturini
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12583
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11977
C.F. VNTLRA67A62E514N – P.IVA N. 13062440154
con studio in Cerro Maggiore Mi –Via Cavazzi n.04
Telefono 0331/534509 fax 0331/532427 - Cellulare: 3339/5075337
e-mail: imm.venturini@virgilio.it - pec: venturini.12583@oamilano.it

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3010e1

Bene immobile sito in Cesate (Milano)
Via Dei Mille n.23/B
Lotto 001

Lotto: 001

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La soc. Sivag incaricata dal Giudice ha provveduto in accordo con il perito estimatore a fissare la data del sopralluogo che si è svolto il giorno 5 giugno 2015 alle ore 14,00.

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio e nello specifico:

a) La completezza/idoneità dei documenti in atti: SI
b) La corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: SI
c) I dati catastali effettivamente risultati e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: SI
d) Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio regolamento condominiale contrattuale) o ad altre iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: SI
e) La sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali: COMUNIONE DEI BENI
f) La continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI
g) Se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: NON E' AVVENUTA PER CAUSA DI MORTE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Cesate (Mi) Via dei Mille, al civico 23/B.
Abitazioni di tipo economico (cat.A3 - Unità immobiliare appartenente a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili)

Appartamento composto da due locali oltre servizi al piano quarto, con annesso vano cantina al piano sotterraneo primo.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di **mq 50,00 circa**

Identificato in Catasto come segue:
Intestazione:
1. [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Descrizione:
A. Comune di Cesate (codice: C569)
Foglio. n. 20; Mappale n. 237, Sub.19, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; piano: 4-S1 scala B; rendita € 262,10.

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3010e1

- Variazione nel classamento del 09/03/2007 n.20205.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.MI0212332) variazione di classamento.
- Variazione del 09/03/2006 n.14737.1/2006 in atti dal 09/03/2006 (protocollo n.MI0149799) diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione.
- Variazione toponomastica del 01/04/1993 n.110635.1/1993 in atti dal 16/07/2001 (protocollo n.692657).
-

Coerenze da nord in senso orario:
A. Coerenze dell'appartamento: altra unità immobiliare, enti comuni, proprietà ai mappali 54 e 153;
B. Coerenze della cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Cesate è un comune di origine medioevale situato a 18 Km a nord ovest da Milano, compreso tra la statale 233 Varesina (ad ovest) e la provinciale Bollate-Lazzate ad est. Le sue origini hanno fatto si che assumesse ad oggi un carattere prettamente residenziale, sia per la presenza di complessi rurali e cascine interamente ristrutturate, sia per la recente edificazione di ville e villette unifamiliari con giardino. I collegamenti stradali con Milano sono assicurati dalle strade citate, dalla ferrovia con linee suburbane di Milano S1 – Lodi-Saronno e S3 Milano-Cadorna-Saronno e dai mezzi di superficie.
Trattasi di una costruzione ad uso civile abitazione, con destinazione residenziale, realizzato nel 1961 su committenza privata.
L'accesso al fabbricato di cui fa parte l'appartamento si ha dalle Via Dei Mille attraverso l'androne del fabbricato prospiciente la detta Via, quindi attraverso un cortile comune, la palazzina è contrassegnata con la lettera B.

Caratteristiche della zona:	Semicentrale a traffico limitato, parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale, provvista di urb. primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	Asilo nido (non conosciuto), centro commerciale (nelle vicinanze), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (scarsi), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (nelle vicinanze), Università (Milano), Azienda Ospedaliera (nelle vicinanze), spazi verdi (nelle vicinanze).
Collegamenti pubblici:	Aeroporto Milano Linate 47 km, distanza dall'aeroporto Milano Malpensa 37 km (con automobile), Strada Prov. 133 a breve distanza. Ferrovia (presente).

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3010e1

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopraluogo ad attendere il perito estimatore e il tecnico SIVAG geom. Antonio Negrelli, i signori [redacted]. L'immobile è occupato dagli esecutati in qualità di proprietari, da verifiche effettuate online presso l'anagrafe del Comune di Cesate, risulta che gli esecutati sono residenti presso l'immobile oggetto di causa.
In data 20/05/2015 è stata inoltrata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Milano I – Ufficio Territoriale Milano 4, per la verifica di eventuali contratti intestati agli esecutati; i quali non risultano partecipare in nessun contratto di locazione.

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: servitù di passo come citate nell'atto di acquisto in "PATTI SPECIALI"
4.1.5 Regolamento condominiale vigente

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria:

-Derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del 30/12/2005 nn. 9787/6013 di rep. Dott.ssa Paola Cianci (notaio in Saronno), trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/01/2006 ai nn. 1541/363.
A favore di: Banca Popolare di Milano Soc. Coop a r.l. con sede in Milano, Piazza meda n.4 codice fiscale 00715120150.
Contro: [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
Importo complessivo pari ad euro 260.000,00 (capitale euro 130.000,00 – durata anni 28 ed 11 mesi)
Appartamento: sito in Cesate (Mi) Via Dei Mille n. 23/B
Foglio. n. 20; Mappale n. 237, Sub.19, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; piano: 4-S1 scala B; rendita € 262,10.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento contro: [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
A favore di: Banca Popolare di Milano Soc. Coop a r.l. con sede in Milano, Piazza meda n.4 codice fiscale 00715120150. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 25/03/2013 ai nn. 27977/19340. In forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Milano in data 19/02/2013 al n.2048 di rep., per un importo di euro 121.057,56.
Bene pignorato: Appartamento sito in Cesate (Mi) Via Dei Mille n. 23/B
Foglio. n. 20; Mappale n. 237, Sub.19, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; piano: 4-S1 scala B; rendita € 262,10.

4.2.3. Altre trascrizioni:

COMPRAVENDITA con atto del 30/12/2005 nn. 9786/6012 di rep. a ministero Dott.ssa Paola Cianci (notaio in Saronno), trascritto preso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/01/2006 ai nn. 1540/806.
A favore: [redacted],

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3010e1

[redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Contro: [redacted]

Appartamento: sito in Cesate (Mi) Via Dei Mille n. 23/B
Foglio. n. 20; Mappale n. 237, Sub.19, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 3,5; piano: 4-S1 scala B; rendita € 262,10.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: E' accertata la regolarità urbanistica (residenza). La conformità edilizia è stata accertata presso l'Ufficio Tecnico del Comune (autorizzazione per l'esecuzione dei lavori del 16/09/1961)

4.3.2. Conformità catastale: Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato conforme all'ultima scheda catastale (prot.MI0149799 del 09/03/2006)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Millesimi proprietà 48,0000
RATE SCADUTE al 18/06/2015* **euro 9.136,32**

*Dati forniti dall'amministratore pro tempore del condominio:
Dott. Colasuonno Cesare
Via Manzoni, 19/C– Garbagnate Milanese
(allegata situazione contabile dettagliata)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Situazione degli intestati dal 30/12/2015 ad oggi:

[redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

6.2 Al marzo 1993 gli immobili erano di proprietà dei signori [redacted] e [redacted] ai medesimi pervenute a seguito di atto di compravendita ricevuto dal Dott. Ermanno Casero (notaio in Legnano) in data 09/03/1969 nn.1619/403 di rep., registrato a Legnano il 28/03/1968 n.858 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, in data 18/04/1968 ai nn.25657/19175

6.2 Con atto autenticato dal Dott. Pasquale Matarrese (notaio in Milano) in data 15/07/1993 n.62176 di rep., registrato a Milano il 21/07/1993 n.18156 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 05/08/1993 ai nn.63269/44641 i signori [redacted] e [redacted] hanno venduto l'unità immobiliare ai signori [redacted] e [redacted]

6.3 Con atto autenticato dal Dott.sa Roberta Crestetto (notaio in Milano) in data 24/09/1999 nn.16540 di rep., registrato a Milano il 18/10/1999 n.26867 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 04/10/1999 ai nn.92422/62887 la signora [redacted] vendeva la quota di 1/2 della descritta unità immobiliare al signor [redacted]

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3010e1

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Si dichiara che la costruzione è iniziata prima del 1967 e l'abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Cesate in data 22/01/1965 .

Descrizione appartamento di cui al punto A

L'unità immobiliare è parte di un comprensorio condominiale costituito da più corpi di fabbrica, la palazzina in cui è inserito l'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è contrassegnata con la lettera B (condominio Arcobaleno B).
L'accesso al fabbricato di cui fa parte l'appartamento si ha dalle Via Dei Mille attraverso l'androne del fabbricato prospiciente la detta Via, quindi attraverso un cortile comune. Il fabbricato condominiale è costituito da un corpo a forma rettangolare di 4/5 piani fuori terra e piano seminterrato ad uso cantine. L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale (la caldaia a gas metano posta in cucina è per la produzione di acqua calda sanitaria). L'appartamento è esposto al 4 piano, con affaccio a sud. E' composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina e camera da letto di dimensioni matrimoniali e balcone. Altezza interna utile 2,75 circa. Al piano seminterrato, con accesso interno alla palazzina si trova la cantina di pertinenza.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di **mq 50,00 circa**

II Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	48,00	1	48,00	sud	ristrutturare
Balcone	2,60	30%	0,78	sud	sufficiente
Cantina	4,80	25%	1,20	nord	sufficiente
Totale			**49,98**		
			Arr.50,00		

Caratteristiche descrittive

Telefonico (impianto):	Tipologia: non verificato
Citofonico (impianto):	Tipologia: con audio Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Idrico (impianto):	Alimentazione: acqua calda sanitaria caldaia a gas Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute
Travi (struttura):	Materiale: non conosciute
Solai (struttura):	Tipologia: non verificata
Muratura (struttura):	Tipologia: portata, con intonaco, tinteggiatura per esterni condizioni: scadenti
Copertura (struttura e rivestimento):	Tipologia: a falda
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: a battente in legno tamburato Condizioni : scadenti
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: ante a battente in pvc Condizioni: buone Chiusura con tapparelle in pvc Condizioni: necessitano di manutenzione

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3010e1

Plafoni(componente edilizia):	Materiale: stabilitura e pittura
Pareti (interne):	Materiale: forati + intonaco + tinteggiatura Condizioni: sufficienti
Rivestimento(componente edilizia):	Ubicazione: cucina e bagno Materiale: ceramica condizioni: buone
Pavimenti : *(componente edilizia):*	Ubicazione: in tutta la casa Materiale : ceramica Condizioni: buone
Portone di ingresso (componente edilizia):	Tipologia: porta blindata Condizioni: sufficienti
Antenna collettiva (componente edilizia):	Tipologia: non verificata Condizione: non verificata Certificazione: non conosciuta
Antifurto (componente edilizia):	Tipologia: non presente
Elettrico (impianto):	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, Condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute
Fognatura (impianto):	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
Termico (impianto):	Tipologia: centralizzato
Parti comuni condominiali:	Intonacatura della facciata in condizioni modeste. I camminamenti/scale/ballatoi presentano in buono stato manutentivo.
Ascensore(impianto):	Non presente
Condizionamento:	Non presente
	Durante il sopralluogo si sono evidenziate infiltrazioni sul plafone della camera da letto.
Certificazione energetica:	Catasto energetico: codice identificativo n. 15076-000130/15 Registrato il 09/07/2015 valido fino al 09/07/2025 Soggetto certificatore Arch. Andrea Agrati n. 6215 accreditamento - classe energetica: G

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3010e1

sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico,
acustico, di sicurezza.
La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona. Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari.
Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.
Per l'appartamento e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Portale Aste Tribunale di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzie delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° semestre 2014
  - OSMI Borsa immobiliare di Milano n. 45 - 1° semestre 2014
  - Agenzie immobiliari presenti in zona e online

8.3. Valutazione corpo per una sola quota

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Appartamento**	50,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00
Totale				**€ 60.000,00**

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3010e1

Attenendosi al modello in uso alla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima come richiesto:

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 9.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: istanza catastale	Nessuno
Costi di ripristino dello stato dei luoghi	
Riduzione del valore del 20% per vendita di una sola quota	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 51.000,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (defalco del 20%)	€ 40.800,00

Allegati:
1) Elenco trascrizioni dei pignoramenti e sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie
2) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
3) Documentazione fotografica
4) Pendenze condominiali
5) Copia atto di provenienza
6) Corrispondenza e-mail Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
7) Ispezioni ipotecarie
8) Planimetria catastale appartamento
9) Attestazione di presentazione certificazione energetica
10) Certificato contestuale di famiglia rilasciato dal Comune di Cesate
11) Visura storica immobile
12) Certificato di abitabilità
13) Attestato di invio copia ai creditori procedenti e debitore

Il perito
Arch. Laura Venturini

Milano, 09 luglio 2015

Firmato Da: LAURA VENTURINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3010e1