

BEATRICE VEZZOSI
architetto – certificatore energetico – ctu del Tribunale di Milano
albo Architetti n°16622 _ albo CTU n°12288
Via Aselli, 24 - 20133 Milano
phone: +39 02.45 48 64 63 _ mobile: +39 339 59 32 205
beatrice.vezzosi@gmail.com

TRIBUNALE DI MILANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 2930/2016 R.G.ES.
data udienza 12/12/2017 ore 11,30

creditore procedente
UNICREDIT SPA
(Avv. Giorgio Riccardo Boiardi)

contro:

DEBITORI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona Caterbi

Tecnico Incaricato: Arch. Beatrice Vezzosi

**VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
IN CESATE (MI), VILLAGGIO INA CASA 87/64**



CONCLUSIONI DEFINITIVE

QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Le unità immobiliari in oggetto risultano:

- alla quota di 1/2 per diritto di piena proprietà di [REDACTED], residente a Cesate (MI), Via Villaggio Ina Casa 87/64, spostato con [REDACTED] in data 02/10/2004 in Garbagnate Milanese con Atto n.33 P.1.
- alla quota di 1/2 per diritto di piena proprietà di [REDACTED], residente a Cesate (MI), Via Villaggio Ina Casa 87/64, spostata con [REDACTED] in data 02/10/2004 in Garbagnate Milanese con Atto n.33 P.1.

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO: Coniugati in regime di comunione legale dei beni – matrimonio tenuto in data 02/10/2004 in Garbagnate Milanese con Atto n.33 P.1

DATI CATASTALI

Visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Cesate effettuate in data in data 31/05/2017:

- a. Comune di Cesate (MI), Foglio 20, Mappale n°120, Subalterno n°74, Via Villaggio Ina Casa 87/64, piano 4 – S1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale (non indicata), Rendita Catastale € 340,86 £ 660.000. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/1979 protocollo n. 21492 in atti dal 10/01/2001 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 43382.1/1979).

ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI: SI

STATO DI POSSESSO: LIBERO; occupato dai debitori e dai loro familiari.

CREDITORI ISCRITTI: UNICREDIT S.P.A, sede a Roma, cod. fisc. 00348170101

COMPROPRIETARI: nessuno

PENDENZE IN CORSO: RGE 2930/2016

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2007 - Reg. Part. 28491 – Reg. Gen. 105569, pubblico ufficiale notaio Suriani Cesare, Rep. 126402/19762 del 22/06/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO A favore BANCA PER LA CASA S.P.A., sede a Milano, domicilio ipotecario eletto a Milano, Via Tortona 33, cod. fisc. 13263030150; Contro [REDACTED]; per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in comunione legale dei beni, sull'immobile oggetto di E.I.; L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per un importo di € 217.500,00 a garanzia di un capitale di € 145.000,00; tasso di interesse annuo 6,05 %; interessi 72.500,00; durata 30 anni.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2016 - Reg. Part. 95984 – Reg. Gen. 151009, pubblico ufficiale Tribunale di Milano, Rep. 59955 del 13/12/2016. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



A favore UNICREDIT S.P.A, sede a Roma, cod. fisc. 00348170101;

Contro

[REDACTED]; per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in comunione legale dei beni, sull'immobile oggetto di E.I.;
Il verbale di pignoramento ricade sulla proprietà oggetto di esecuzione.

VALORE DEL BENE PIGNORATO

Valore unitario fabbricati	=	1.400,00 €
Superficie convenzionale	=	68,00 mq
Prezzo da LIBERO senza decurtazioni	=	95.200,00 €
Prezzo da LIBERO con decurtazioni	=	86.700,00 €

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 86.700,00
(ottantaseimila settecento/00 euro)



RELAZIONE

PREMESSA

La sottoscritta arch. Beatrice Vezzosi, iscritta all'Ordine degli architetti della Provincia di Milano, n°16622, e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano, n°12288, è stata nominata in data 12/05/2017 dal G.E. Dott.ssa Simona Caterbi, per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Cesate (MI).

Il giorno 08/06/2017 la sottoscritta dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento con deposito telematico.

OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo,
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti,
- rilievo fotografico e metrico,
- accessi presso il Comune di Cesate – Area Tecnica,
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati,
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Le operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione hanno avuto luogo il giorno 15/09/2017 alle ore 11,00 previo accordo con l'esecutato e il custode giudiziario; si conferma che il giorno stabilito è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Fabbricato residenziale, sito nel Comune di Cesate (MI), Villaggio Ina Casa 87/64, più precisamente costituito da:

- a. Appartamento posto al piano quarto, distinto al numero interno 64, scala E, con annesso vano cantina pertinenziale posta a piano seminterrato.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano:

- alla quota di 1/2 per diritto di piena proprietà di [REDACTED], residente a Cesate (MI), Via Villaggio Ina Casa 87/64, spostato con [REDACTED] in data 02/10/2004 in Garbagnate Milanese con Atto n.33 P.1.
alla quota di 1/2 per diritto di piena proprietà di [REDACTED], residente a Cesate (MI), Via Villaggio Ina Casa 87/64, spostata con [REDACTED] in data 02/10/2004 in Garbagnate Milanese con Atto n.33 P.1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Cesate effettuate in data in data 31/05/2017:

- a. Comune di Cesate (MI), Foglio 20, Mappale n°120, Subalterno n°74, Via Villaggio Ina Casa 87/64, piano 4 – S1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale (non indicata), Rendita Catastale € 340,86 £ 660.000. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/1979 protocollo n. 21492 in atti dal 10/01/2001 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 43382.1/1979).

Nota: Si specifica che gli immobili pignorati coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento tuttavia la sagoma e ubicazione della cantina sono differenti da quelle individuate nella planimetria catastale. Necessario aggiornamento della planimetria per migliore identificazione grafica.

CATASTO Aggiornamento catastale tramite scheda catastale eseguita con programma DOCFA per un costo di € 400,00 ed € 50,00 di oneri/tributi catastali = totali € 450,00



PRECEDENTI PROPRIETARI

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Milano 2 e dalla visura storica catastale.

Attuale Proprietario:

- alla quota di 1/2 per diritto di piena proprietà di [REDACTED]
[REDACTED], residente a Cesate (MI), Via Villaggio Ina Casa 87/64, spostato [REDACTED]
in data 02/10/2004 in Garbagnate Milanese con Atto n.33 P.1.
- alla quota di 1/2 per diritto di piena proprietà di [REDACTED]
[REDACTED], residente a Cesate (MI), Via Villaggio Ina Casa 87/64, spostata con [REDACTED]
in data 02/10/2004 in Garbagnate Milanese con Atto n.33 P.1.

Precedenti Proprietari:

Nel ventennio i beni da cui sono derivanti quelli in oggetto erano di proprietà:

- in forza di successione in morte di [REDACTED] (deceduto a Cesate il 15/07/0986) atto di successione registrata a Milano il 18/09/1986 al n.7059;
a favore moglie [REDACTED]
[REDACTED]);
Contro: RAMPINELLI BATTISTA, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
Oggetto: cespiti oggetto di E.I. (fg. 20 mapp.120, sub.74).
- in forza di atto di compravendita del 30/11/1987 Rep.4544 a rogito notaio Lulli Mario di Limbiate, registrato e trascritto a Milano 2 il 29/12/1987 ai nn. 94951/67759;
a favore [REDACTED] nata a CANOSA DI PUGLIA il 10/12/1947 c.f. [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nato a CANOSA DI PUGLIA il 23/08/1946 c.f. M [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà;
Contro: [REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per i propri diritti e unitamente per l'intero del diritto di piena proprietà;
Oggetto: cespiti oggetto di E.I. (fg. 20 mapp.120, sub.74).
- in forza di atto di compravendita del 26/10/2004 Rep.8616/920 a rogito notaio Antonio Monteleone di Cesate, registrato e trascritto a Milano 2 il 03/11/2004 ai nn. 157299/82735;
a favore [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;
Contro: [REDACTED]
[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà;
Oggetto: cespiti oggetto di E.I. (fg. 20 mapp.120, sub.74).
- in forza di atto di compravendita del 22/06/2007 Rep.126401/19761 a rogito notaio Cesare Suriani di Milano, registrato e trascritto a Milano 2 il 05/07/2007 ai nn. 105568/55310;
a favore [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà;
Contro: [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;
Oggetto: cespiti oggetto di E.I. (fg. 20 mapp.120, sub.74).



COERENZE

a. Appartamento

Da nord in senso orario: corridoio di accesso alle unità immobiliari comune e vuoto su Via Giovanni XXIII, appartamento di proprietà di terzi, vuoto su Villaggio Ina Casa, appartamento di proprietà di terzi.

b. Cantina

Da nord in senso orario: cantina di proprietà di terzi, spazio comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune.

CONDIZIONI

Appartamento in buono stato di manutenzione; cantina in discreto stato di manutenzione (compatibile con la sua funzione).

STATO OCCUPATIVO

LIBERO; occupato dagli esecutati.

DIVISIBILITÀ

Non divisibile.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 09/10/2017 con i Repertori aggiornati al 09/10/2017.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- | | |
|---|---------|
| A. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | nessuna |
| B. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| C. Atti di asservimento urbanistico: | nessuna |
| D. Altre limitazioni d'uso: | nessuna |

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2007 - Reg. Part. 28491 – Reg. Gen. 105569, pubblico ufficiale notaio Suriani Cesare, Rep. 126402/19762 del 22/06/2007.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore BANCA PER LA CASA S.P.A., sede a Milano, domicilio ipotecario eletto a Milano, Via Tortona 33, cod. fisc. 13263030150;
Contro [REDACTED]; per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in comunione legale dei beni, sull'immobile oggetto di E.I.;
L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per un importo di € 217.500,00 a garanzia di un capitale di € 145.000,00; tasso di interesse annuo 6,05 %; interessi 72.500,00; durata 30 anni.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2016 - Reg. Part. 95984 – Reg. Gen. 151009, pubblico ufficiale Tribunale di Milano, Rep. 59955 del 13/12/2016.
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
A favore UNICREDIT S.P.A, sede a Roma, cod. fisc. 00348170101;
Contro [REDACTED] 68Z129K; per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in comunione legale dei beni, sull'immobile oggetto di E.I.;
Il verbale di pignoramento ricade sulla proprietà oggetto di esecuzione.



DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche opportune presso l'ufficio tecnico – Area Urbanistica del Comune di Cesate, la sottoscritta ha potuto verificare quanto segue che l'area censita al C.T. foglio 20 mappale 120, è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

P.G.T. VIGENTE (Approvato con Delibera C.C. n. 22/2010)

Azzonamento: Ambiti 5 – Villaggio Ina Casa (Art. 20 Norme del PdR)

Destinazione d'uso: Residenza

Note: Congruo alla destinazione urbanistica.

20.4 Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e alla conservazione degli elementi tipologici e architettonici significativi e di valore storico e ambientale, considerati anche nel loro valore d'insieme.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi previsti dall'art. 27 comma 1) lett. e) punto 7 bis) e lett. f) della L.R. 12/2005 e sm.i. si attuano mediante:

- il ricorso a piani attuativi o programmi/progetti di recupero/riqualificazione urbana ed edilizia di iniziativa pubblica o pubblico/privata che devono essere ricompresi in un progetto unitario che coinvolga l'intero complesso del villaggio INA così come perimetrato nelle tavole del Piano delle Regole, fatta eccezione per gli interventi previsti specificatamente nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano. In tali interventi saranno definiti i parametri di edificabilità U_f , R_c , Sp_d ed H necessari al fine di raggiungere le finalità perseguite dal progetto di riqualificazione di iniziativa pubblica o pubblico/privata;

Tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli sopra indicati, si attuano nel rispetto delle norme del vigente piano esecutivo del Villaggio INA Casa, ad eccezione dell'art. 4 delle suddette norme del piano esecutivo che viene abrogato.

Trovano applicazione e sono prevalenti rispetto al Piano dei Servizi, tutti i criteri, le indicazioni progettuali ed i suggerimenti così come contenuti nelle "Linee Guida – Progetto di Riqualificazione Urbana" del Villaggio INA, relativamente alle seguenti tematiche:

1. viabilità e percorsi pedonali;
2. parcheggi pubblici;
3. verde e luoghi di socializzazione;
4. illuminazione e arredo urbano.

Tutti gli interventi devono essere preceduti nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente da esame di impatto paesistico del progetto, di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002 e s.m.i.. Inoltre, gli interventi relativi agli edifici ed ai manufatti di cui al presente comma devono essere progettati ed eseguiti in applicazione dei seguenti criteri:

- rispetto dei caratteri stilistici unitari, delle tipologie, delle facciate e delle altezze;
- rispetto dei materiali e dei colori;
- conservazione degli elementi architettonici, dei manufatti e degli oggetti di valore storico documentale.

$U_f \leq$ esistente

$R_c \leq$ esistente

$Sp_d \geq$ esistente

$H =$ esistente

Segue nel corrispondente allegato sulla destinazione urbanistica.



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle verifiche effettuate risulta che gli immobili siano stati edificati antecedentemente al primo settembre 1967 e quindi rientrano nelle prescrizioni precedenti alla Legge n.765 del 6 agosto 1967 e che non sussistono opere effettuate successivamente per cui si sarebbe dovuto richiedere titoli abilitativi ad eccezione di:

- Licenza di Costruzione pratica n.63/1969, per parziale chiusura di due passaggi coperti al piano terra del condominio.

A seguito di apposito sopralluogo non sono emerse difformità ad eccezione della sagoma e ubicazione della cantina.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale per la somma di:

CATASTO Aggiornamento catastale tramite scheda catastale eseguita con programma DOCCA per un costo di € 400,00 ed € 50,00 di oneri/tributi catastali = totali € 450,00

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

A seguito delle verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale Rag. Sergio Sarcinella (iscrizione A.N.AMM.I. n.L001) alla data del 10/10/2017 risultano le seguenti informazioni relative al cespite in oggetto di E.I.:

- Importo annuo spese fisse condominiali ordinarie 2016/15: € 2.900,00 c.ca
- Spese straordinarie condominiali deliberate e non ancora scadute: € 301,00
- Spese condominiali scadute non pagate sino ad oggi: € 2.909,00
- Cause in corso: nessuna
- Millesimi di proprietà in oggetto: 10,45

PENDENZE IN CORSO

A seguito di verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale, a nome degli esecutati non sono emerse ulteriori pendenze e cause relative a domande trascritte oltre alla presente procedura esecutiva.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di impianto autonomo per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento la produzione di acqua calda sanitaria ma non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Secondo quanto previsto dalla Regione Lombardia nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera 3868/2015, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

Il punto 10.4 dell'Allegato al D.D.U.O. tale disposizione è integrata con il punto 1.1 dell'Allegato al decreto 224 del 18/01/2016 che specifica *"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015."*

Per tanto l'immobile è esonerato dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

DESCRIZIONE DEI BENI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il cespite è ubicato in Cesate, all'interno Villaggio Ina Casa.

Il Villaggio sorge all'interno della rilanciata politica per le abitazioni per ceti a basso reddito promossa dal Piano Fanfani. Il primo studio per l'impianto urbanistico risale al 1951 ed è firmato da Franco Albini, Gianni Albricci, Ignazio Gardella e dallo studio BBPR. È però solo nel 1956 che la realizzazione del quartiere può dirsi completata, anche se per gli edifici ad uso collettivo - la scuola materna ed il centro sociale (di Albini) la scuola elementare (dei BBPR) e la chiesa (di Gardella) - bisognerà aspettare il 1959.

Il Villaggio, è costituito da un nucleo centrale occupato dagli edifici scolastici attorno al quale si distribuiscono gli



alloggi, case unifamiliari disposte a schiera ed affacciate su orti o piccoli giardini, realizzati dagli stessi autori del progetto urbanistico.

Il cespite oggetto di E.I. si trova nell'unico edificio pluripiano del villaggio, progettato da Enrico Castiglioni, tale edificio, per la sua disposizione baricentrica e per la sua mole, costituisce, assieme agli edifici pubblici del villaggio, il centro del quartiere.

Il caseggiato ospita al piano terra gli unici negozi all'interno del villaggio mentre per raggiungere altri servizi di pubblica utilità è necessario recarsi nel centro del comune tramite i mezzi pubblici di superficie o a piedi.

Dista circa 850 m dalla stazione ferroviaria di Cesate.

La dotazione di posti auto è garantita dalla presenza di aree pubbliche adibite a posteggio; il cespite si trova nelle immediate vicinanze di aree gioco e strutture ecclesiastiche (campo sportivo e parco giochi) inoltre la vicinanza con il Parco delle Groane rappresenta un elemento di forte interesse geologico/naturalistico in quanto contiene numerosi siti di grande valore storico-artistico e di archeologia industriale.

CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE E PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI

Il Comune di Cesate si trova 18 km a nord ovest della città di Milano in una posizione di confine rispetto al sistema reticolare degli insediamenti diffusi della Brianza milanese e del Saronnese.

Pur facendo ancora parte della Provincia di Milano, le maggiori infrastrutture del territorio pongono Cesate in relazione diretta sia con il capoluogo milanese, ma soprattutto con il polo di Saronno attraverso gli assi viari principali della SP ex SS 233 Milano-Varese e della SP ex SS 527 Monza-Saronno e attraverso la linea ferroviaria Milano-Saronno (e relative diramazioni) gestita dalla società "Le Nord" di Ferrovie Nord Milano.

Il territorio comunale si sviluppa su una superficie territoriale pari a 5,69 Km² confinando a nord con il territorio del Comune di Solaro, ad est con quello dei Comuni di Limbiate e Senago, a sud con il Comune di Garbagnate Milanese mentre a ovest con il Comune di Caronno Pertusella.

L'intero territorio comunale è caratterizzato dalla presenza del Parco Regionale delle Groane, che lo attraversa da nord-est a sud-est e occupa una superficie di circa 2,60 Km², corrispondenti a circa il 45% dell'intero territorio comunale.

Il territorio è caratterizzato dall'attraversamento in direzione nord-ovest/sud-est, parallelamente all'asse viario extraurbano della SP ex SS 233 (Varesina), della linea ferroviaria Milano-Saronno che lambisce il confine amministrativo nella sua parte nord-occidentale. Tale infrastruttura rappresenta una linea di collegamento suburbano con estensione regionale a partire dalla stazione di Saronno verso centri quali Como, Varese, Laveno, Malpensa, Novara e, nel prossimo futuro, verso Seregno e Bergamo (quindi Orio al Serio). Interseca la rete stradale di Cesate in due punti già risolti con un sovrappasso veicolare Scarlatti - via Vecchia Comasina - nuova strada intercomunale e con un sottopasso veicolare su quello urbano di via Virgilio - via Italia - via dei Mille. Sono presenti anche due sottopassaggi ciclo-pedonali, uno in corrispondenza della stazione, il secondo a cavallo della ferrovia tra via Italia e via dei Mille.

La fermata di Cesate è interessata da due linee del sistema ferroviario suburbano di Milano (linee S1 e S3).

Le linee di trasporto extraurbano sono Linea Z114 Cesate - Garbagnate FN (linee S1 e S3) - Garbagnate ospedale - Senago - Palazzolo Milanese FN (linee S2 e S4) gestita da Airpullman.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I. è ubicato al quarto piano della scala E nel fabbricato pluripiano del Villaggio Ina Casa ed ha cantina pertinenziale ubicata al piano seminterrato.

Il fabbricato è stato costruito su progetto del noto architetto Enrico Castiglioni e si tratta di un edificio a stecca che nasce dall'unione di due blocchi con diversa altezza, il più lungo è di cinque piani f.t., mentre l'altro di quattro piani f.t., il cespite in oggetto è ubicato nella porzione di 5 piani: i negozi sono al piano terra del blocco più basso. L'edificio è una reinterpretazione della casa a ballatoio in cui il ballatoio, utilizzato come elemento di distribuzione dei vari accessi alle unità, è nascosto da un parapetto in calcestruzzo. La facciata verso nord, lato strada, si presenta piuttosto chiusa a differenza di quella esposta a sud su cui affacciano i balconi che diventano un modulo compositivo della facciata grazie anche agli elementi strutturali e di dettaglio costituiti da pilastri di forma lenticolare e dagli scuri scorrevoli di colore azzurro che emerge dal bianco delle facciate.

L'edificio presenta un tetto piano e i collegamenti verticali sono costituiti da 7 rampe di scale in griglia di cemento con corrimano in ferro verniciato di marrone. L'accesso scala-ballatoio avviene tramite una porta a doppio battente



basculante in vetro smerigliato con profili e montanti in legno verniciato di bianco.

Non è presente l'ascensore.

La struttura è in c.a. e le facciate sono rivestite in intonaco per esterni e tinteggiate, il cordolo a piano terra è costituito da rivestimento in pietra grigia a spacco.

La copertura è piana, gronde e pluviali a scarico centrale interno.

Non sono presenti aree verdi di pertinenza specifica del fabbricato in questione ma tutte le aree verdi sono ad uso del Villaggio Ina Casa.

a. Appartamento

Dal vano scala condominiale si accede all'unità residenziale attraverso il ballatoio coperto e un portoncino blindato; dall'ingresso si accede al soggiorno e da questo alla cucina ed al disimpegno di distribuzione della zona notte costituita da due camere e un bagno.

L'immobile presenta finiture semplici ma in buono stato conservativo: l'ingresso e la camera padronale hanno pavimentazione in parquet mentre gli altri ambienti presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro, pareti e plafoni intonacati a civile e tinteggiati in bianco e colori pastello; la zona cucina presenta un rivestimento parietale h 210 cm in corrispondenza della parete attrezzata, anche il bagno è interamente rivestito con piastrelle di ceramica fino ad h 220 cm.

Il servizio igienico è dotato di vasca, vaso, bidet e lavabo, mentre la lavatrice è ubicata in cucina.

L'unità immobiliare è dotata di porte interne a un'anta battente in legno ad eccezione della porta della cucina che è a soffietto; i serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro, dotati di scuri a lamelle scorrevoli esterni colore azzurro. Il balcone è prospiciente il lato sud ed accessibile dal soggiorno e dalla camera padronale.

Nel complesso l'unità immobiliare appare in buono stato manutentivo.

L'appartamento è dotato di una caldaia per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria ACS marca Hermann con manutenzione periodica del 2016, installata in cucina.

b. Cantina

Posta al piano seminterrato della stessa scala. L'accesso all'area cantine avviene dall'androne del fabbricato attraverso una porta in legno e corridoio comune, invece la cantina è accessibile attraverso una porta in legno con lucchetto. Le finiture interne sono pareti intonacate e tinteggiate colore bianco e pavimentazione in piastrelle di ceramica. Punto luce interno e feritoia. Si segnala che la sagoma e ubicazione della cantina non corrispondono a quelle indicate nella planimetria catastale.

SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 31/05/2017):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.3	Ingresso	2,10	nessuna	buone
P.3	Soggiorno	17,60	sud	buone
P.3	Cucina	4,94	nord	buone
P.3	Disimpegno	1,37	nessuna	buone
P.3	Camera 1	14,24	sud	buone
P.3	Camera 2	11,38	nord	buone
P.3	Bagno	3,44	nord	buone
P.3	TOTALE	55,07		buone



- Altezza locali P4: m 2,82
- Altezza cantina: m 2,60

a. <i>Superficie netta calpestabile abitabile P4</i>				mq	55,07
b. Superficie lorda abitabile P4:				mq	64,85
c. Superficie lorda balcone:	mq	6,30 x 35%	=	mq	2,20
d. Superficie netta calpestabile cantina:	mq	7,42 x 20%		mq	1,48
✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c+d)				mq	68,53

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

ACCESSORI E PERTINENZE

Cantina: Scala E piano seminterrato.
Cantina accessibile attraverso una porta in legno con lucchetto. Finiture interne pareti intonacate e tinteggiate colore bianco e pavimentazione in piastrelle di ceramica. Punto luce interno e feritoia.
Note: La sagoma e ubicazione della cantina non corrispondono a quelle indicate nella planimetria catastale, necessario aggiornamento catastale per migliore identificazione grafica.
Stato conservativo: discreto.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

❖ TIPOLOGIE

Immobili: corpo di fabbrica a cinque piani fuori terra; l'unità immobiliare è posta al 4 (piano 5 f.t.).

❖ CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Fondazioni: a travi continue in c.a. – integre.

Solai: solaio misto in c.a. e laterizio – integro.

Strutture verticali: travi e pilastri in c.a. – integre.

Copertura: piana; gronde e pluviali interni – integra.

Pareti esterne: rivestimento intonaco per esterni colore giallo nei tamponamenti e bianco in corrispondenza del reticolo portante – integre.

Accesso da strada: accesso da Via Giovanni XXIII tramite passaggio pedonale condominiale - integro

Recinzioni: non presenti.



Scala: scale in graniglia di cemento con corrimano in ferro verniciato di marrone - correttamente dimensionata.

❖ INTERNI

Portoncino d'ingresso: porta di accesso blindata in legno – integre;

Porte interne: porte in legno a battente e a soffietto nella cucina; integre;

Serramenti esterni: serramenti esterni in alluminio con doppio vetro; oscuramenti costituiti da scuri a lamelle a scorrimento esterni colore azzurro; davanzali e soglie in pietra – buono stato manutentivo.

Pavimenti e rivestimenti: pavimentazione in ceramica di uguale formato per tutti gli ambienti, colore chiaro ad eccezione di ingresso e camera padronale in parquet; rivestimento parietale zona cottura in piastrelle di ceramica sulla parete attrezzata h 210 cm colore chiaro; servizio igienico con rivestimento parietale H 220 cm in piastrelle di ceramica colore beige - integre

Tramezzature interne: in mattoni forati di laterizio spess. 8 cm, intonacati a civile e tinteggiati colore bianco e colori pastello, finito 11 cm – buoni;

❖ CARATTERISTICHE IMPIANTI

Elettrica: prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti: contatore ENEL, quadro di derivazione – funzionante

Idrico: sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti; funzionante;

Gas: presente in cucina, allaccio alla rete comunale – funzionante

Telefonico: predisposto

Tv: antenna centralizzata - funzionante

Termico: impianto termico per riscaldamento e acqua calda sanitaria tramite caldaia installata in cucina; caldaia marca Hermann; manutenzione periodica del 2016.

Climatizzazione: split presenti i soggiorno e disimpegno - funzionanti

Citofonico: citofono tradizionale - funzionante

CONSISTENZA

La sottoscritta effettuava visura catastale in data 31/05/2017 e svolgeva una perizia sommaria verificando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo.

Da ciò è emerso quanto segue:

- Altezza locali 4P: m 2,82
- Altezza cantina: m 2,60



Le superfici:

- Superficie lorda abitabile 4P:	mq	64,85
- Superficie balcone:	mq	6,30
- Superficie cantina:	mq	7,42

Applicazione di coefficienti riduttivi per ottenere una superficie convenzionale:

- Superficie lorda abitabile 4P:	mq	64,85 x 100%	=	mq	64,85
- Superficie balcone:	mq	6,30 x 35%	=	mq	2,20
- Superficie cantina:	mq	7,42 x 20%	=	mq	1,48

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE	=	mq	68,53
arrotondamento	=	mq	68,00

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II di: Milano 2.
- Ufficio Tecnico di: Cesate.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

La sottoscritta si è basata su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per appartamenti di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2016;
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

- 1.350,00 €/mq – 1.600,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- 1.264,00€/mq – 1.444,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- 1.100,00€/mq – 1.800,00 €/mq residenziale;

Il valore medio è pari a 1.426,33 €/mq e si utilizzano i seguenti coefficienti:

Pertanto si arrotonda il valore a:

Valore unitario = 1.400,00 € (millequattrocento/00 euro)



VALUTAZIONE

Quanto emerso attraverso il sopralluogo e le verifiche opportune, ha indotto la sottoscritta alla formulazione di alcune considerazioni.

La zona in cui è ubicato il fabbricato è un'area piuttosto centrale del comune di Cesate precisamente situato nel Villaggio Ina Casa edificato negli anni '50 da un gruppo di architetti illustri appartenenti al Neorealismo architettonico tipico del secondo dopoguerra per rispondere alla Legge n.43 del 28/02/1949 in cui il Parlamento approvò i "Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori".

La zona è ben servita e a due passi dal centro, inoltre i servizi comunali e commerciali sono ubicati nelle vicinanze.

Il cespite oggetto di E.I. è in buone condizioni e non ha ascensore ma l'orientamento e la doppia esposizione sono da considerare positivamente e consentono un ricambio d'aria naturale ottimale. Il fabbricato ha una disposizione interna funzionale. La presenza della cantina pertinenziale è da considerare positivamente e la mancanza del box pertinenziale non è penalizzante vista la presenza di un parcheggio pubblico ubicato accanto al fabbricato.

A seguito di queste considerazioni la sottoscritta, alla data del 13/10/2017, valuta l'immobile come segue:

Valore unitario fabbricati = **1.400,00 €**
(millequattrocento /00 euro)

Per ottenere il valore degli immobili residenziali si moltiplica il valore unitario per la superficie precedentemente calcolata, 68,00 mq:

Valore complessivo dei fabbricati LIBERI = **95.200,00 €**
(novantacinquemila duecento /00 euro)

ADEGUAMENTI 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.:

- immobile libero	€	4.760,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€	0
Decurtazione per lo stato di possesso:	€	0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€	0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€	0
Decurtazione per gravami condominiali nel biennio in corso:	€	3.210,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:		
- Aggiornamento catastale tramite scheda catastale eseguita con programma DOCFA per un costo di € 400,00 ed € 50,00 di oneri/tributi catastali.	€	450,00

IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni:	€	86.780,00
Arrotondamento	€	86.700,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 86.700,00
(ottantaseimila settecento/00 euro)

Con quanto esposto la sottoscritta Arch. Beatrice Vezzosi ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.



ALLEGATI

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Atto di provenienza
- G. Rilievo fotografico
- H. Ricevute per raccomandate
- I. Verifica contratti di locazione
- J. Documentazione condominiale (oneri e gravami)
- K. Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare
- L. Certificati di pendenze in corso

Milano, 13 Ottobre 2017

In fede
(Arch. Beatrice Vezzosi)



ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
DELA PROVINCIA DI MILANO
VEZZOSI
architetto junior
16622

Beche Vezzosi

