
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N. Gen. Rep. 1815 / 2018

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 03/10/2019 - ore 12:00

Giudice delle Esecuzioni: DOTT.SSA GALIOTO MARIANNA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI), VIA MATILDE SERAO n. 3

Esperto alla stima: Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi

Codice fiscale: BRTGRB71R44F205E

Partita IVA: 08168900960

Studio in: Via Stresa 18 - 20125 Milano

telefono: 347.75.55.341

fax: 178.222.40.40

email: gaia.bertacchi@gmail.com

PEC: bertacchi.13754@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Matilde Serao n. 3 – 20063, Cernusco sul Naviglio (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 21, particella 376, subalterno 18

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

Dati Catastali: foglio 21, particella 376, subalterno 22

2. Stato di possesso

Beni: Via Matilde Serao n. 3 – 20063, Cernusco sul Naviglio (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Possesso: giuridicamente LIBERO (Occupato dalla Debitrice eseguita e dal suo nucleo familiare)

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

3. Possesso: giuridicamente LIBERO (Occupato dalla Debitrice eseguita e dal suo nucleo familiare)

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Matilde Serao n. 3 – 20063, Cernusco sul Naviglio (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

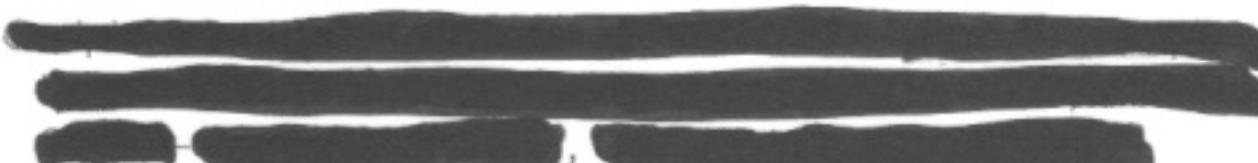
5. Creditori Iscritti

Beni: Via Matilde Serao n. 3 – 20063, Cernusco sul Naviglio (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Creditori Iscritti: 



6. Comproprietari

Beni: Via Matilde Serao n. 3 – 20063, Cernusco sul Naviglio (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Comproprietari: **Nessuno**

7. Misure Penali

Beni: Via Matilde Serao n. 3 – 20063, Cernusco sul Naviglio (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Misure Penali: **NO**

8. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Matilde Serao n. 3 – 20063, Cernusco sul Naviglio (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Continuità delle trascrizioni: **SI**

9. Prezzo

Beni: Via Matilde Serao n. 3 – 20063, Cernusco sul Naviglio (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Prezzo da "libero": € 207.500,00

(Prezzo da "occupato": € 155.500,00)



Beni in CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
Via Matilde Serao n. 3

Lotto: LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Identificativo Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina
Abitazioni di tipo economico [A/3], sito in Cernusco sul Naviglio (MI), Via Matilde
Serao n. 3 – c.a.p. 20063

Quota e tipologia del diritto:

1000 / 1000 di C.I.M.E.P. – Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (in liquidazione) – Proprietà del terreno

Cod. Fiscale: 80101970152

Sede legale: Milano, Via Pirelli n. 30

1000 / 1000 di [REDACTED] – Proprietà superficiaria
(per 90 anni dal 10/06/1994)

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Cernusco sul Naviglio (MI), Via Matilde Serao n. 3

Stato Civile: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

C.I.M.E.P. – CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE, con sede in MILANO, C.F.: 80101970152 – (1t) Proprietà per l'area

[REDACTED] – (1s) Proprietà superficiaria per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

foglio 21, particella 376, subalterno 18

indirizzo: VIA MATILDE SERAO n. 3 piano: 4-S1, Comune di Cernusco sul Naviglio, Provincia di Milano

categoria: A/3, classe: 4, consistenza: 7 vani

superficie catastale totale: 105 mq – superficie catastale totale escluse aree scoperte: 99 mq

rendita catastale: € 795,34

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2015 protocollo n. MI0124316 in atti dal 11/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 109638.1/2015)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2003 protocollo n. 581514 in atti dal 26/06/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38650.1/2003)
- COSTITUZIONE del 13/12/1995 in atti dal 13/12/1995 (n. A02498.1/1995)

Situazione degli INTESTATI:

- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/11/2004 protocollo n. MI0005131 Voltura in atti dal 08/01/2010 Repertorio n.: 70855 Rogante: FRANCHINI Sede: BRUGHERIO Registrazione: UR Sede: MONZA n: 9806 del 24/11/2004 F. OSS.5062/2010-RETT. VOLTURA MOD. UNICO (n. 420.1/2010)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/11/2004 Repertorio n.: 70855 Rogante: FRANCHINI GIANEMILIO Sede: BRUGHERIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 89324.1/2004)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/1996 protocollo n. 480943 Voltura in atti dal 06/06/2002 Repertorio n.: 116927 Rogante: D'ALONZO Sede: CERNUSCO SUL NAVIGLIO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 357 del 03/01/1997 ATTO DI ASSEGNAZIONE (n. 423554.1/1997)
- SCRITTURA PRIVATA del 16/12/1996 Trascrizione in atti dal 18/02/2000 Repertorio n.: 116927 Rogante: SILVIA D'ALONZO Sede: CERNUSCO SUL NAVIGLIO Registrazione: ASSEGN. A SOCIO DI COOP. EDIL. (n. 3263.1/1997)
- COSTITUZIONE del 13/12/1995 in atti dal 13/12/1995 Registrazione: (n. A02498.1/1995).

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

55,96 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Confini:

Da Nord in senso orario:

- dell'APPARTAMENTO: corte comune, subalterno 19 e enti comuni, corte comune, subalterno 11;
- della CANTINA: corridoio comune, cantina subalterno 19, corte comune, atrio comune e corte comune.

Conformità catastale:

La corrente planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) NON rispecchia l'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare.

Nel corso del sopralluogo del 03/07/2019 sono infatti emerse le seguenti difformità principali:

- La posizione della cucina e della camera da letto matrimoniale risultano scambiate rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;

- Le porte di ingresso dei suddetti locali sono ubicate in posizione diversa rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale; la porta della cucina è altresì di larghezza doppia;
- In corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest del bagno di servizio e dell'angolo Sud-Ovest della cucina sono presenti due un elementi in muratura a sezione rettangolare (ragionevolmente cavedii impiantistici), non rappresentati nella planimetria catastale;
- In corrispondenza del corridoio è presente un controsoffitto (altezza 2,20 m) non rappresentato nella planimetria catastale;
- L'altezza della cantina è pari a 2,40 m e non a 2,50 m come indicato nella planimetria catastale.

Regolarizzabile mediante: Aggiornamento della planimetria catastale.

Spese:

Pratica "Docfa" (compresa I.V.A. e oneri)	€ 700,00
Tributi catastali	€ 50,00
<hr/>	
TOTALE SPESE	€ 750,00

Per quanto sopra detto NON SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

B. Identificativo Corpo: 2 – Box ad uso autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/3], sito in Cernusco sul Naviglio (MI), Via Matilde Serao n. 3 – c.a.p. 20063

Quota e tipologia del diritto:

1000 / 1000 di C.I.M.E.P. – Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (in liquidazione) – Proprietà del terreno

Cod. Fiscale: 80101970152

Sede legale: Milano, Via Pirelli n. 30

1000 / 1000 di [REDACTED] – Proprietà superficiaria
(per 90 anni dal 10/06/1994)

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Cernusco sul Naviglio (MI), Via Matilde Serao n. 3

Stato Civile: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

C.I.M.E.P. – CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE, con sede in MILANO, C.F.: 80101970152 – (1t) Proprietà per l'area

[REDACTED]
[REDACTED] – (1s) Proprietà superficiaria per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

foglio 21, particella 376, subalterno 22

indirizzo: VIA MATILDE SERAO n. 3 piano: S1, Comune di Cernusco sul Naviglio, Provincia di Milano

categoria: C/6, classe: 6, consistenza: 15 mq

superficie catastale totale: 15 mq

rendita catastale: € 49,58

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2015 protocollo n. MI0124320 in atti dal 11/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 109642.1/2015)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2003 protocollo n. 581518 in atti dal 26/06/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38654.1/2003)
- COSTITUZIONE del 13/12/1995 in atti dal 13/12/1995 (n. A02498.1/1995)



Situazione degli INTESTATI:

- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/11/2004 protocollo n. MI0005131 Voltura in atti dal 08/01/2010 Repertorio n.: 70855 Rogante: FRANCHINI Sede: BRUGHERIO Registrazione: UR Sede: MONZA n: 9806 del 24/11/2004 F. OSS.5062/2010-RETT. VOLTURA MOD. UNICO (n. 420.1/2010)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/11/2004 Repertorio n.: 70855 Rogante: FRANCHINI GIANEMILIO Sede: BRUGHERIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 89324.1/2004)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/1996 protocollo n. 480943 Voltura in atti dal 06/06/2002 Repertorio n.: 116927 Rogante: D'ALONZO Sede: CERNUSCO SUL NAVIGLIO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 357 del 03/01/1997 ATTO DI ASSEGNAZIONE (n. 423554.1/1997)
- SCRITTURA PRIVATA del 16/12/1996 Trascrizione in atti dal 18/02/2000 Repertorio n.: 116927 Rogante: SILVIA D'ALONZO Sede: CERNUSCO SUL NAVIGLIO Registrazione: ASSEGN. A SOCIO DI COOP. EDIL. (n. 3263.1/1997)
- COSTITUZIONE del 13/12/1995 in atti dal 13/12/1995 Registrazione: (n. A02498.1/1995).

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

7,63 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Confini:

Da Nord in senso orario: corte comune, autorimessa subalterno 21, corridoio comune, corridoio comune.

Conformità catastale:

La corrente planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) sostanzialmente rispecchia l'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare, a parte l'altezza del vano, che è pari a 2,40 m e non a 2,50 m come indicato nella planimetria catastale.

Regolarizzabile mediante: Aggiornamento della planimetria catastale.

Spese:

Pratica "Docfa" (compresa I.V.A. e oneri)	€ 700,00
Tributi catastali	€ 50,00
TOTALE SPESE	€ 750,00

Per quanto sopra detto SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), nella periferia Nord dell'agglomerato urbano ed in prossimità del confine con i Comuni di Brugherio (MB) e di Carugate (MI), proprietà superficiaria, per la quota di 1000/1000, dei beni immobili di seguito elencati, situati all'interno del complesso edilizio denominato "59° Condominio":

- n. 1 appartamento ad uso abitazione (sub. 18), posto al piano quarto;
- n. 1 box-auto ad uso autorimessa (sub. 22), posto al piano terra-seminterrato.

L'EDIFICIO all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate, costruito tra il 1994 ed il 1996 circa su aree comprese nel c.d. Piano di Zona "Lotto 2 CE/23 sub-area 1a" ex Lege n. 167/1962, presenta impianto rettangolare, è dotato di n. 2 vani scala con ascensore ed è composto da n. 6 piani complessivi: n. 1 piano terra adibito a ingresso, cantine e autorimessa condominiale, n. 4 piano adibiti a residenza e n. 1 piano sottotetto adibito a locale macchine dell'ascensore.

L'APPARTAMENTO pignorato è posto al piano quarto della scala "3b" ed è composto da n. 4 locali più servizi (n. 1 soggiorno-ingresso, n. 3 camere da letto, n. 1 cucina abitabile, n. 2 bagni e n. 1 corridoio); esso è inoltre dotato di n. 2 balconi (fronti Nord e Sud) e di n. 1 cantina al piano terra-seminterrato.

L'APPARTAMENTO e le sue pertinenze sviluppano una superficie LORDA complessiva di 121,90 mq circa (dei quali 98,55 mq circa ad appartamento, 19,55 mq circa a balconi e 3,80 mq circa a cantina), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 105,37 mq circa (dei quali 98,55 mq circa ad appartamento, 5,87 mq circa a balconi e 0,95 mq circa a cantina).

Con la comproprietà di 55,96 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Il BOX-AUTO, di forma rettangolare, è il primo a destra della porta di accesso all'autorimessa condominiale.

Il BOX-AUTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 16,35 mq circa, che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 4,09 mq circa.

Con la comproprietà di 7,63 / 1000 delle parti comuni condominiali.

L'APPARTAMENTO ed il BOX-AUTO sviluppano una superficie LORDA complessiva di 138,25 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 109,45 mq circa (con complessivi 63,59 / 1000 degli enti e spazi condominiali).

L'EDIFICIO all'interno del quale si trovano dette unità immobiliari è posto in zona periferica e dista 2,00 Km circa dal Municipio di Cernusco sul Naviglio (MI), 14,00 Km circa dall'Aeroporto di Linate, 18,00 Km circa dall'Aeroporto di Malpensa e 20,00 Km circa dal Duomo di Milano.



Nota Bene:

Il corrente Atto di possesso delle unità immobiliari pignorate ricorda che, ai sensi dell'Art. 7 della "Convenzione Urbanistica" stipulata tra il C.I.M.E.P. – Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare, il Comune di Cernusco sul Naviglio e la Cooperativa Edilizia Constantes 2, con Atto ricevuto dal Notaio Dott. Federico Mezzanotte, in data 10/06/1994, ai nn. 104133/10702, trascritto a Milano 2, in data 30/06/1994, ai nn. 58420/35630, sussiste un vincolo di pertinenzialità tra l'appartamento ad uso appartamento ed il box-auto ad uso autorimessa oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Così infatti all'Art. 7: *"(omissis)...Le autorimesse, e/o i posti auto coperti nel rapporto di una/o per alloggio, costituiscono pertinenze degli alloggi cui sono riferite/i e non possono essere assegnate dalla Cooperativa separatamente dagli alloggi stessi.*

Tale vincolo permane anche in caso di successive cessioni da parte dei singoli soci assegnatari.

Le eventuali autorimesse e/o posti auto coperti eccedenti quelle/i di pertinenza dei singoli alloggi, costituiscono pertinenze dell'edificio in cui si trovano, nel senso che devono essere assegnate/i esclusivamente ai soci assegnatari degli alloggi ivi realizzandi, ma possono, poi essere cedute anche separatamente dagli alloggi stessi cui sono riferiti.

In nessun caso, però, possono essere assegnate allo stesso nucleo familiare, al momento della pria assegnazione, né, successivamente, possono essere acquisite dal medesimo nucleo familiare più di n. 2 (due) autorimesse o posti auto coperti oltre a quella/o di pertinenza dell'alloggio di riferimento."

Le unità immobiliari pignorate, pertanto, dovranno essere poste in asta ed alienate in un "unico lotto".

Caratteristiche zona: periferica, normale

Area urbanistica: residenziale, a traffico limitato con parcheggi abbondanti

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche:

Naviglio della Martesana

Attrazioni storiche e architettoniche:

Cascina Galanta, Via Cascina Galanta n. 1

Cascina Imperiale, Via al Cavarott angolo Via alla Viscontina



Principali collegamenti pubblici:

Autostrada A51 – Tangenziale Est di Milano

Strada Provinciale n. 121 – Pobbiano-Cavenago

Metropolitana Milanese, Linea 2 ("verde"), fermata "Cernusco sul Naviglio"

Servizi offerti dalla zona:

Supermercato Penny Market, Via Giuseppe Verdi n. 69

Supermercato Conad Superstore, Via Padre Davide Maria Turollo n. 7

Pasticceria Regina, Piazza Emilio Salgari n. 9

Ufficio Postale Poste Italiane, Via Pietro da Cernusco n. 2/D

Asilo Nido La Trottola, Piazza Emilio Salgari n. 1

La Scuola dell'Infanzia di via Dante, Via Dante Alighieri n. 45

Centro di Riabilitazione Sant'Ambrogio - Fatebenefratelli, Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 22

Parco Giochi, Via Ada Negri n. 1

Centro Sportivo Don Gnocchi, Via Alessandro Manzoni

Pony Club La Viscontella, Via alla Viscontina n. 48

Parrocchia Madonna del Divin Pianto, Via Guido Gozzano n. 9

Parrocchia S. Maria Assunta, Via Cardinale Ferrari n. 1

Cimitero comunale Cernusco sul Naviglio, Via Carlo Porta n. 20



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (03/07/2019) le UNITA' IMMOBILIARI pignorate sono risultate occupate dalla Debitrice esecutata, [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) in data 03/07/2019, risulta quanto segue:

- La famiglia anagrafica della [REDACTED] è costituita dal [REDACTED];
- Il suddetto nucleo familiare risulta formalmente residente presso l'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, sita in Cernusco sul Naviglio (MI), Via Matilde Serao n. 3;
- I Sigg. [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED]; con atto in data 12/11/2004 n. 70854/14390, a rogito Notaio Dott. Gianemilio Franchini, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Dalle interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria (Agenzia delle Entrate) è altresì emerso che non sono in corso, alla data odierna, contratti di locazione relativi alle UNITA' IMMOBILIARI oggetto della presente Procedura Esecutiva e posti in essere dalla Debitrice esecutata in qualità di dante causa / Locatrice.



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 *Conv. matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

– Convenzione urbanistica:

A favore: C.I.M.E.P. – Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare + Comune di Cernusco sul Naviglio + Cooperativa Edilizia Constantes 2

Contro: C.I.M.E.P. – Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare + Comune di Cernusco sul Naviglio + Cooperativa Edilizia Constantes 2

Derivante da: Convenzione urbanistica ex Legge 18/04/1962, n. 167

Rogito: Notaio Dott. Federico Mezzanotte, in data 10/06/1994, ai nn. 104133/10702

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 30/06/1994, ai nn. 58420/35630

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuno.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della Procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

– Ipoteeca volontaria:

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

~~Rogito: Notaio Dott. Federico Mezzanotte, in data 31/08/1995, ai nn. 107068/11073~~

~~Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 06/09/1995, ai nn. 75906/13941 (variata in data 26/04/2000)~~

~~Durata: 15 anni~~

~~Importo capitale: € 1.200.000.000~~

~~Importo ipoteeca: € 2.400.000.000~~

– Domanda di annotazione:

Derivante da: Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni

~~Rogito: Notaio Dott.ssa Silvia D'Alonzo, in data 19/11/1996, ai nn. 116306/7272~~

~~Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 17/11/2003, ai nn. 165921/32061~~

~~—~~ Ipoteea volontaria:

A favore di: [REDACTED]

Contro [REDACTED]

~~Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario~~

~~Regito: Notaio Dott. Franchini Gianemilio, in data 12/11/2004, ai nn. 70856/14392~~

~~Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 25/11/2004, ai nn. 170688/40261~~

~~Durata: 20 anni~~

~~Importo capitale: € 200.000,00~~

~~Importo ipoteea: € 400.000,00~~

~~—~~ Domanda di annotazione:

~~Derivante da: Annotazione a iscrizione - Cancellazione totale~~

~~Regito: Notaio Dott.ssa Barsotti Monica, in data 25/07/2007, ai n. 125716~~

~~Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 05/09/2007, ai nn. 136956/26950~~

~~—~~ Ipoteea volontaria:

A favore di: [REDACTED]

Contro [REDACTED]

~~Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo~~

~~Regito: Notaio Dott.ssa Barsotti Monica, in data 13/07/2007, ai nn. 125657/9360~~

~~Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 19/07/2007, ai nn. 114722/31492~~

~~Durata: 20 anni~~

~~Importo capitale: € 200.000,00~~

~~Importo ipoteea: € 400.000,00~~

~~—~~ Domanda di annotazione:

~~Derivante da: Annotazione a iscrizione - Cancellazione totale~~

~~Regito: Notaio Dott.ssa Cavallotti Laura, in data 27/01/2010, ai nn. 9801/3051~~

~~Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 23/03/2010, ai nn. 36043/6356~~

~~-~~ Ipoteea volontaria:

• A favore di: [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Regito: Notaio Dott.ssa Ray Monica, in data 12/01/2010, ai nn. 4574/2465

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 14/01/2010, ai nn. 3279/747

Durata: 18 anni

Importo capitale: € 214.000,00

Importo ipoteca: € 321.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento:

A favore di: Condominio Costantes 59

Contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Milano, in data 30/08/2018, al n. 29142/2018

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 11/10/2018, ai nn. 128296/84045

Nota Bene: Per completezza d'informazione si segnala che il pignoramento è trascritto a favore del "Condominio Costantes 59" e non del "Condominio Constantes 59°"; la partita IVA indicata nella nota di trascrizione è corretta.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: Aggiornamento delle planimetrie catastali di entrambe le unità immobiliari.

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:Spese di gestione condominiale – Spese medie annue:

– APPARTAMENTO + BOX-AUTO € 2.000,00 ca.

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente:

– Esercizio 2017-2018 € 1.949,73
 – Esercizio 2018-2019 € 1.683,31
 – Esercizio straordinario (realizzazione nuovo pozzo perdente) € 635,90

TOTALE ESERCIZI 2017-2019 € 4.268,94

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

– APPARTAMENTO: 55,96 / 1000 delle parti comuni condominiali.
 – BOX-AUTO: 7,63 / 1000 delle parti comuni condominiali.

Amministratore di Condominio:

Arch. Fabio Varisco - "Studio A+", Via Don Mariani n. 6, 20061 Carugate (MI)

tel. 02.92.15.02.78

fax 02.92.15.02.78.48

e-mail: info@studioapiù.com

PEC: fabio.varisco@archiworldpec.it

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data del sopralluogo (09/10/2018) l'EDIFICIO all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva, è risultato ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili.

Alla data del sopralluogo l'APPARTAMENTO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Assetto distributivo dei bagni;
- Larghezza delle porte dei bagni (80 cm).

Tale stato di cose potrà essere risolto tramite:

- Modifica dell'assetto distributivo di uno dei bagni;
- Sostituzione della porta di uno dei (85 cm).

Alla data del sopralluogo il BOX-AUTO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Larghezza del vano, che non permette l'accostamento laterale all'autovettura da parte di una sedia a ruote;
- Meccanismo di movimentazione manuale della saracinesca di chiusura.

Tale stato di cose NON potrà essere sanato.

Attestazione Prestazione Energetica (già Attestato di Certificazione Energetica):

- APPARTAMENTO: Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica - A.C.E.) MANCANTE.
- BOX-AUTO: Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. non richiesto, in ragione della destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

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

Avvertenze ulteriori - Condominio:

Per completezza d'informazione, si segnala quanto segue:

- Il Condominio è dotato di "Tabelle Millesimali" e di un "Regolamento" di tipo contrattuale (allegati sotto la lettera "B" all'Atto nn. 116921/7358), che si allegano al presente "Rapporto di Valutazione";
- Il Condominio NON è dotato di servizio di portierato;
- Il Condominio è dotato di servizio di pulizia;
- Il Condominio è dotato di servizio di manutenzione del verde;
- Il Condominio è dotato di n. 2 ascensori;

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle PARTI COMUNI CONDOMINIALI, si segnala che l'Amministratore di Condominio ha fornito alla scrivente la seguente documentazione:

- Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 relativa all'impianto elettrico delle parti comuni condominiali;
- Verbale di verifica periodica dell'impianto elettrico di messa a terra del 21/09/2017.

I restanti impianti, mancando di detta "Dichiarazione di conformità", devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

Avvertenze ulteriori - Unità immobiliari oggetto di Procedura:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno delle UNITA' IMMOBILIARI oggetto della presente Procedura Esecutiva, si



segnala che all'interno del "fascicolo edilizio" conservato presso il Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 relativa all'impianto idraulico e di riscaldamento;
- Relazione tecnica con tipologia dei materiali impiegati relativa all'impianto elettrico.

I restanti impianti, mancando delle relative "Dichiarazioni di conformità", pur richieste alla Debitrice eseguita, devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PIENA PROPRIETÀ DEL TERRENO:

1. *Titolare/Proprietario: C.I.M.E.P. – CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE [terreno foglio 21, particella 376 di Ha 00.20.61]*

dal 03/04/1996 al 09/06/1994 (occupazione d'urgenza in data 28/07/1993 e 29/11/1993)

Dante causa: [REDACTED]

Avente causa: C.I.M.E.P. – Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare

In forza di: Atto notarile pubblico – Acquisto sostitutivo di esproprio

Rogito: Notaio Dott. Novelli Franco, in data 03/04/1996, ai nn. 78325/3019

Isritto/trascritto: Milano 2, in data 29/04/1996, ai nn. 36579/22628

PROPRIETÀ DEL TERRENO:

1. *Titolare/Proprietario: C.I.M.E.P. – CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE [terreno foglio 21, particella 376 di Ha 00.20.61]*

dal 10/06/1994 alla data odierna

Dante causa: C.I.M.E.P. – Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare

Avente causa: C.I.M.E.P. – Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare

In forza di: Atto notarile pubblico – Cessione di diritti reali a titolo oneroso

Rogito: Notaio Dott. Mezzanotte Federico, in data 10/06/1994, ai nn. 104133/10702

Isritto/trascritto: Milano 2, in data 30/06/1994, ai nn. 58420/35630

PROPRIETÀ SUPERFICIARIA:

1. *Titolare/Proprietario: COOPERATIVA EDILIZIA CONSTANTES 2 [terreno foglio 21, particella 376 di Ha 00.20.61]*

dal 10/06/1994 al 15/12/1996

Dante causa: C.I.M.E.P. – Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare

Avente causa: Cooperativa Edilizia Constantes 2

In forza di: Atto notarile pubblico – Cessione di diritti reali a titolo oneroso

Rogito: Notaio Dott. Mezzanotte Federico, in data 10/06/1994,

ai nn. 104133/10702

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 30/06/1994, ai nn. 58420/35630

Nota Bene: si precisa che la cessione del "diritto di superficie" de terreno in parola da parte del C.I.M.E.P. alla Cooperativa Edilizia Constantes 2 è avvenuta nel corso delle procedure di esproprio e prima che il C.I.M.E.P. detenesse "formalmente" la piena proprietà di detto terreno.

2. *Titolare/Proprietario:* [redacted] *[unità immobiliari pignorate]*

dal 16/12/1996 al 11/11/2004

Dante causa: Cooperativa Edilizia Constantes 2

Aventi causa: [redacted]

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia

Rogito: Notaio Dott.ssa D'Alonzo Silvia, in data 16/12/1996, ai nn. 116927/7364

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 15/01/1997, ai nn. 4042/3263

3. *Titolare/Proprietario:* [redacted] *[unità immobiliari pignorate]*

dal 12/11/2004 alla data odierna (attuale Proprietaria)

Dante causa: [redacted]

Aventi causa: [redacted]

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Franchini Gianemilio, in data 12/11/2004, ai nn. 70855/14391

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 25/11/2004, ai nn. 170687/89324



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ispezioni effettuate presso l' "Ufficio Edilizia Privata" del Comune di Cernusco sul Naviglio (MI), è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate, ivi compresa quella – conclusasi positivamente – tesa all'ottenimento del c.d. "Certificato di Agibilità" (già "Abitabilità").

1. Concessione per Opere Edilizie n. 60 / 1994

Intestazione: Cooperativa Edilizia Constantes 2 S.r.l.

Tipo pratica: Concessione per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Nuova costruzione e recinzione – P.Z. LOTTO 2 – CE/23 sub area 1/a

Presentazione: in data 14/12/1993, al n. 158/93, Atti n. 039188

Rilascio: in data 20/06/1994, al n. 60/1994, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: -

2. Concessione per Opere Edilizie n. 113 / 1995

Intestazione: Cooperativa Edilizia Constantes 2 S.r.l.

Tipo pratica: Concessione per Opere Edilizie

Per lavori: Variante

Oggetto: Variante allo schema fognario con nuovo allacciamento alla rete fognaria comunale di via Nievo – Lotto CE/23 sub area 1° - Via Negri Cernusco s/Nav. – Concessione Edilizia n°60/94 del 20/6/1994

Presentazione: in data 27/07/1995, al n. 158/93/1, Atti n. 031083

Rilascio: in data 03/11/1995, al n. 113/1995, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: -

3. Concessione per Opere Edilizie n. 133 / 1996

Intestazione: Cooperativa Edilizia Constantes 2 S.r.l.

Tipo pratica: Concessione per Opere Edilizie

Per lavori: Variante

Oggetto: Seconda variante alla c.e. n.60/94 del 20.06.1994

Presentazione: in data 17/04/1996, al n. 158/93/2, Atti n. 015200

Rilascio: in data 10/07/1996, al n. 133/1996, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: in data 12/12/2001, al n. 59/1999



4. Attività Edilizia Libera n. 05 / 2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Realizzazione nuovo pozzo perdente e nuovo desoleatore

Presentazione: in data 15/02/2019, al n. 05/2019, Atti n. 8440

Abitabilità/agibilità: -



7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come riscontrato dal rilievo effettuato in data 03/07/2019, e la documentazione edilizia poc'anzi elencata, sono emerse le seguenti difformità principali:

APPARTAMENTO (sub. 18):

- La posizione della cucina e della camera da letto matrimoniale risultano scambiate rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria autorizzata;
- Le porte di ingresso dei suddetti locali sono ubicate in posizione diversa rispetto a quella rappresentata nell'ultima planimetria autorizzata; la porta della cucina è altresì di larghezza doppia;
- Le dimensioni del bagno padronale e di detta camera da letto matrimoniale sono diverse da quelle indicate nell'ultima planimetria autorizzata;
- In corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest del bagno di servizio e dell'angolo Sud-Ovest della cucina sono presenti due elementi in muratura a sezione rettangolare (ragionevolmente cavedii impiantistici), non rappresentati nell'ultima planimetria autorizzata;
- In corrispondenza del corridoio è presente un controsoffitto (altezza 2,20 m) non rappresentato nell'ultima planimetria autorizzata;

CANTINA (sub. 18): conforme.

BOX-AUTO (sub. 22): conforme.

Note:

E' opinione della scrivente che non sarà possibile, per l'aggiudicatario delle unità immobiliari, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 e ss.mm.ii. ("Condono edilizio"), e che le difformità edilizie riscontrate dovranno essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., perché:

- *Le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").*

Sarà perciò necessario procedere alla "richiesta di sanatoria" relativa alle difformità distributive e dimensionali poc'anzi elencate.

Quanto sopra potrà essere formalizzato ed eseguito attraverso:

- Predisposizione di una pratica edilizia di "C.I.L.A. - Comunicazione Inizio Lavori in Sanatoria";
- Pagamento di una sanzione pecuniaria da concordare con la Pubblica Amministrazione, che si stima pari a € 1.000,00 .

Spese:

Pratica edilizia e direzione lavori	€ 1.500,00
Sanzioni	€ 1.000,00
<hr/>	
SPESE TOTALI	€ 2.500,00

Per quanto sopra detto NON SI DICHIARA la conformità edilizia del APPARTAMENTO (sub. 18) oggetto di Procedura Esecutiva e SI DICHIARA la conformità edilizia del BOX-AUTO (sub. 22) oggetto di Procedura Esecutiva.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato.
Piano Governo del Territorio:	<p><u>Variante n. 1 al PGT :</u> Approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 19/12/2013;</p> <p>Publicazione in data 12/02/2014 sul BURL n. 7 - Serie Avvisi e Concorsi.</p> <p><u>Proroga:</u> Con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 21/05/2018 è stata prorogata, ai sensi dell'art. 5, comma 5, della L.R. 28/11/2014, n. 31 e s.m.i., la validità ed i contenuti del Documento di Piano del PGT, di 12 mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana (PTCP/PTM), ferma restando la possibilità di applicare quanto previsto al comma 4 dell'art. 5 della Legge 31/2014.</p> <p><u>Variante n. 2 al PGT :</u> Con Delibera della Giunta Comunale n. 175 del 19/06/ 2019 è stato avviato il procedimento per la redazione della variante n. 2 agli Atti del P.G.T. (Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi, ai sensi dell'art.13 c.2 della L.R. 12/05 e s.m.i.</p>
Zona Omogenea:	<u>Tav. "PdR – Ambiti del tessuto urbano consolidato – campi dell'adeguamento":</u> a5 – Lotto multifunzionale (art. 38 PdR)
Classe di sensibilità paesaggistica	<u>Tav. "PdR - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi":</u> Classe 3 di 4 (sensibilità media)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica



Estremi delle convenzioni:	Notaio Dott. Federico Mezzanotte, in data 10/06/1994, ai nn. 104133/10702 Trascritto a Milano 2, in data 30/06/1994, ai nn. 58420/35630.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Vincolo di pertinenzialità tra l'appartamento sub. 18 ed il box-auto sub. 22
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

Per quanto sopra detto SI DICHIARA la conformità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva.



7.3 Caratteristiche generali:

Superficie LORDA APPARTAMENTO e sue pertinenze di 121,90 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 105,37 mq circa;

Superficie LORDA BOX-AUTO di 16,35 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 4,09 mq circa;

Superficie LORDA COMPLESSIVA LOTTO di 138,25 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 109,45 mq circa;

L'EDIFICIO all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate presenta impianto rettangolare, è dotato di n. 2 vani scala con ascensore ed è composto da n. 6 piani complessivi: n. 1 piano terra adibito a ingresso, cantine e autorimessa condominiale, n. 4 piano adibiti a residenza e n. 1 piano sottotetto adibito a locale macchine dell'ascensore;

L'EDIFICIO è stato costruito tra il 1994 ed il 1996 circa su aree comprese nel c.d. Piano di Zona "Lotto 2 CE/23 sub-area 1a" ex Lege n. 167/1962;

Manutenzione dell'edificio: non nota;

Manutenzione delle unità immobiliari: 2004 circa (stando alle dichiarazioni del marito della Debitrice eseguita);

L'APPARTAMENTO ha altezza media pari a 2,70 m circa; la CANTINA ha altezza media pari a 2,40 m circa; il BOX-AUTO ha un'altezza media pari a 2,40 m circa;

Stato di manutenzione generale dell'EDIFICIO: discreto;

Stato di manutenzione generale dell'APPARTAMENTO: discreto/buono.

Stato di manutenzione generale del BOX-AUTO: discreto.

7.4 Condizioni generali delle unità immobiliari pignorate:

L'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è ubicato nella periferia Nord dell'agglomerato urbano, in prossimità del confine con i Comuni di Brugherio (MB) e di Carugate (MI); esso è stato costruito tra il 1994 ed il 1996 circa su aree comprese nel c.d. Piano di Zona "Lotto 2 CE/23 sub-area 1a" ex Lege n. 167/1962, in virtù della convenzione urbanistica nn. 104133/10702 del 10/06/1994, stipulata tra il C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare, il Comune di Cernusco sul Naviglio e la Cooperativa Edilizia Constantes 2.

In prossimità dell'edificio (angolo tra Via Giovanni Boccaccio e Via Carlo Goldoni) è presente la linea aerea di un elettrodotto.



Detto edificio, a destinazione residenziale, presenta parti comuni di discreta qualità e generalmente in discreto stato di manutenzione.

L'APPARTAMENTO pignorato è posto al piano quarto della scala "3b" e presenta finiture interne di qualità ordinaria e generalmente in discreto stato di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno laccato di colore bianco, con vetrocamera e persiane a battente in legno laccato di colore grigio chiaro; le porte interne, a battente o scorrevoli, sono del tipo "tamburato", con pannelli di finitura in legno pantografato e laccato di colore bianco; la porta di ingresso è blindata, con pannelli di finitura in legno laccato di colore bianco (interno) o in legno mordenzato (esterno).

I pavimenti interni sono tutti in parquet prefinito posato a correre, di qualità ordinaria; il pavimento dei balconi è in piastrelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro.

Le pareti del appartamento hanno finitura a gesso e idropittura e/o in carta da parati; le pareti del bagno di servizio hanno rivestimento in parte in piastrelle di ceramica e mosaico ed in parte ad intonaco civile.

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomi, mediante caldaia murale a gas metano marca "Beretta", posta sul balcone del soggiorno entro una nicchia con sportello in lamiera non isolata, e radiatori in ghisa a piastre e scaldasalviette in alluminio a piastre (bagno padronale).

Raffrescamento mediante impianto autonomo del tipo "split" posto nel soggiorno e nelle tre camere da letto.

Il BOX-AUTO presenta pavimento in battuto di cemento in sufficiente stato di manutenzione, pareti in blocchi in calcestruzzo vibrocompresso al grezzo, plafone in lastre prefabbricate tipo "predalles" e porta basculante in lamiera in ferro zincata a caldo, tutti in discreto stato di manutenzione.

Esso è dotato di un impianto elettrico piuttosto essenziale, in tubazioni a vista in plastica rigida, composto da n. 1 plafoniera a parete del tipo "tardaruga", n. 1 interruttore di comando in scatola esterna stagna e n. 1 presa elettrica in scatola esterna stagna, in discreto stato di manutenzione.

Le facciate dell'edificio presentano finitura in listelli in laterizio e intonaco plastico/strollato (base); la copertura dell'edificio è a due falde con muricci in mattoni pieni e tavelloni, e manto di finitura in tegole in laterizio tipo "portoghese".

Il cortile condominiale ed il corsello di manovra dell'autorimessa presentano pavimentazione in masselli autobloccanti in calcestruzzo vibrocompresso, in discreto stato di manutenzione.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: continue (vani-scala, vani-ascensore e muri perimetrali controterra) e plinti isolati materiale: c.a. condizioni: non verificabili
Strutture verticali	tipologia: a setti (vani-scala, vani-ascensore e muri perimetrali controterra) e a pilastri materiale: c.a. gettato in opera condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Travi	tipologia: in spessore materiale: c.a. gettato in opera condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Solaio piano terra	tipologia: lastre tipo "predalles" h = 5+15+4 cm materiale: c.a. prefabbricato condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Solai altri piani	tipologia: misti materiale: laterocemento condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Copertura	tipologia: a due falde, con muricci in mattoni pieni spess. =12 cm e tavelloni La = 120 cm materiale: laterocemento condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Balconi 1	tipologia: a sbalzo materiale: ragionevolmente in c.a. condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili Note: parapetti in muratura intonacata e pitturata, con specchiature in vetro e profilati in ferro verniciati, in discreto stato di manutenzione



Balconi 2	tipologia: a filo di facciata materiale: - condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili Note: parapetti in vetro e profilati in ferro verniciati, in discreto stato di manutenzione
-----------	--



Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	<p>materiale: a doppia parete: tavolato esterno in mattoni semipieni spess. 12 cm + intercapedine isolata 8 cm + tavolato interno spess. 8 cm</p> <p>coibentazione: pannelli in polistirene estruso spess. 4 cm, nell'intercapedine</p> <p>rivestimento: listelli in laterizio + intonaco plastico/strollato (base)</p> <p>condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in laterizio tipo "portoghese"</p> <p>coibentazione: assente</p> <p>condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili</p>
Pavimentazione esterna	<p>materiale: masselli autobloccanti in calcestruzzo vibrocompresso</p> <p>condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili</p>
Accesso pedonale su strada	<p>tipologia: n. 2 cancelli a battente</p> <p>materiale: struttura portante in tubolari in ferro verniciati e tamponamento in grigliato in ferro verniciato</p> <p>accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata</p> <p>condizioni: discrete (fronte su Via Matilde Serao) e mediocri (fronte posteriore)</p>
Accesso pedonale interno	<p>tipologia: n. 2 portoni a battente</p> <p>materiale: profilati in alluminio preverniciato e specchiatura in vetro (ragionevolmente di sicurezza)</p> <p>accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata</p> <p>condizioni: discrete</p>



Accesso carraio	<p>tipologia: n. 1 cancello scorrevole</p> <p>materiale: struttura portante in tubolari in ferro verniciati e tamponamento in grigliato in ferro verniciato</p> <p>accessori: con meccanismo di apertura automatizzata</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Recinzione	<p>materiale: struttura portante in profilati in ferro verniciati e tamponamento in grigliato in ferro verniciato, su muretto in c.a. al naturale</p> <p>condizioni: sufficienti/mediocri</p>
Infissi interni Porta di ingresso	<p>tipologia: a battente, blindata</p> <p>materiale: pannelli di finitura in legno laccato di colore bianco (interno) o mordenzato (esterno)</p> <p>condizioni: discrete</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente o scorrevoli</p> <p>materiale: "tamburate", con pannelli di finitura in legno pantografato e laccato di colore bianco</p> <p>condizioni: discrete</p>
Serramenti esterni	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: legno laccato di colore bianco, con vetrocamera</p> <p>protezione: persiane a battente in legno laccato di colore grigio chiaro</p> <p>condizioni: discrete/sufficienti</p>
Pavimentazione – Locali di abitazione	<p>materiale: parquet prefinito posato a correre</p> <p>condizioni: discrete</p>
Pavimentazione – Balconi	<p>materiale: piastrelle in gres porcellanato</p> <p>condizioni: discrete</p>



Rivestimento - Locali di abitazione	materiale: a gesso e idropittura e/o in carta da parati condizioni: discrete
Rivestimento - Bagno di servizio	materiale: piastrelle in ceramica + mosaico in vetro + intonaco civile condizioni: discrete
Plafoni	materiale: a gesso finitura: idropittura condizioni: discrete
Infissi interni Porta BOX-AUTO	tipologia: basculante materiale: lamiera in ferro zincata a caldo condizioni: discrete
Pavimentazione Interna BOX-AUTO	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Rivestimento BOX-AUTO	materiale: blocchi in calcestruzzo vibrocompresso finitura: - condizioni: discrete
Plafone BOX-AUTO	tipologia: lastre prefabbricate tipo "predalles" materiale: c.a., al naturale condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili



Impianti:

Elettrico e illuminazione	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili conformità: conforme</p>
Termico e produzione acqua calda sanitaria	<p>tipologia: autonomo generatore: caldaia murale marca "Beretta" posta sul balcone del soggiorno, entro una nicchia con sportello in lamiera non isolata alimentazione: gas metano rete di distribuzione: non verificabile condizioni: discrete</p> <p>diffusori: radiatori in ghisa a piastre + scaldasalviette in alluminio a piastre (bagno padronale) condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili conformità: conforme</p>
Raffrescamento	<p>tipologia: autonomo, tipo "split" alimentazione: elettricità condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: In soggiorno e nelle n. 3 camere da letto</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p>
Antenna TV	<p>tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili conformità: non conforme</p>
Elettrico e illuminazione BOX-AUTO	<p>tipologia: tubazioni rigide in plastica a vista condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili conformità: conforme</p>



Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	98,55 mq	100%	98,55 mq
Balcone (fino a 25 mq)	19,55 mq	30%	5,87 mq
Cantina	3,80 mq	25%	0,95 mq
TOTALE	121,90 mq		105,37 mq

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Box ad uso autorimessa (non comunicante)	16,35 mq	25%	4,09 mq
TOTALE	16,35 mq		4,09 mq

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento + pertinenze	121,90 mq		105,37 mq
Box ad uso autorimessa	16,35 mq		4,09 mq
TOTALE	138,25 mq		109,45 mq



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

DETERMINAZIONE DELLA "CONSISTENZA":

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*.

DEFINIZIONE DI "VALORE":

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

8.2. Determinazione del "valore economico" e fonti di informazione:

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre



precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2018, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" – Il semestre 2018, pubblicato da F.I.M.A.A.;
- 3) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato utilizzando alcuni "coefficienti correttivi" correlati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione delle unità immobiliari, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione del complesso immobiliare entro il quale dette unità sono inserite, alla dotazione di servizi comuni ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione degli immobili.

Con riferimento al caso si specie, si precisa altresì che, in virtù dell'Art. 9 della "Convenzione Urbanistica" Rep. nn. 104133/10702 del 10/06/1994 i trasferimenti di proprietà successivi al primo dovranno essere effettuati ad un prezzo calcolato sulla base del tempo trascorso dalla prima assegnazione e dell'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT; trattandosi tuttavia di un trasferimento della proprietà *non negoziale* nell'ambito di una Procedura Esecutiva Immobiliare, sembrerebbero prevalere i dettami del Codice di Procedura Civile (Art. 568, commi 1 e 2), in base ai quali la valorizzazione dei beni pignorati deve essere effettuata alla luce delle caratteristiche dei beni medesimi e di quelle dello specifico mercato immobiliare all'interno del quale essi si trovano; la scrivente ha perciò compiuto le proprie valutazioni economiche secondo questo criterio e senza tenere conto dei vincoli di prezzo imposti da detta Convenzione Urbanistica.

Si segnala altresì che, alla data del 15/07/2019, l'Amministrazione Comunale ha valutato in € 11.661,32 il corrispettivo per la trasformazione del "diritto di superficie" delle unità immobiliari pignorate in "diritto di proprietà", come da conteggi effettuati ai sensi dell'Atto di Giunta Comunale n. 204 del 09/07/2013 e del successivo aggiornamento degli importi allora determinati mediante applicazione della rivalutazione monetaria secondo l'indice ISTAT (FOI generale) e degli interessi legali.



8.3 Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: II-2018
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Cernusco sul Naviglio (MI)
- Fascia/Zona: D1 - Periferica/PERIFERIA
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.900,00
- Valore di mercato max (€/mq): 2.250,00

- Tipologia: Box
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.000,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

8.4 Quotazioni immobiliari "F.I.M.A.A.":

- Periodo: II-2018
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Cernusco sul Naviglio (MI)
- Fascia/Zona: Periferia
- Tipologia: Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 2.250,00
- Valore di mercato max (€/mq): 2.600,00

- Tipologia: Boxes
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/cad.): 15.000,00
- Valore di mercato max (€/cad.): 20.000,00

APPARTAMENTO - VALORE UNITARIO PIENA PROPRIETA' = €/mq 2.100,00

BOX-AUTO - VALORE UNITARIO PIENA PROPRIETA' = €/cad. 17.000,00



8.5 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

1 - APPARTAMENTO ad uso abitazione + CANTINA.Abitazioni di tipo economico [A/3]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Appartamento	98,55 mq	€ 2.100,00	€ 206.955,00
Balconi (fino a 25 mq)	5,87 mq	€ 2.100,00	€ 12.316,50
Cantina	0,95 mq	€ 2.100,00	€ 1.995,00
TOTALE	105,37 mq	€ 2.100,00	€ 221.266,50
Valore corpo della PIENA PROPRIETA'			€ 221.266,50
Valore accessori della PIENA PROPRIETA'			€ 0,00
Valore complessivo intero della PIENA PROPRIETA'			€ 221.266,50
Valore complessivo diritto e quota della PIENA PROPRIETA'			€ 221.266,50

2 - BOX-AUTO ad uso autorimessa.Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

Destinazione	n. / Superficie Equivalente	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Box ad uso autorimessa	1 (4,09 mq)	€ 17.000,00	€ 17.000,00
TOTALE	1 (4,09 mq)	€ 17.000,00	€ 17.000,00
Valore corpo della PIENA PROPRIETA'			€ 17.000,00
Valore accessori della PIENA PROPRIETA'			€ 0,00
Valore complessivo intero della PIENA PROPRIETA'			€ 17.000,00
Valore complessivo diritto e quota della PIENA PROPRIETA'			€ 17.000,00



8.6 Riepilogo:

ID	Categoria catastale	n. / Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento <i>(piena proprietà)</i>	Abitazioni di tipo economico [A/3]	105,37 mq	€ 2.100,00	€ 221.266,50
Box ad uso autorimessa <i>(piena proprietà)</i>	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]	1 (4,09 mq)	€ 17.000,00	€ 17.000,00
<i>a dedurre:</i>				
Valore del terreno (= corrispettivo riscatto diritto di superficie)				- € 11.661,32
TOTALE DIRITTO DI SUPERFICIE		109,45 mq		€ 226.605,18

8.7 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- €	11.330,26
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€	0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- €	4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	3.950,00
(Costi di cancellazione oneri e formalità:	- €	297,00)
Giudizio di divisibilità:		NON DIVISIBILE

8.8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	207.324,92
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€	207.500,00
(Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€	155.500,00)



9. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:


1. Documentazione fotografica;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
4. Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e quesito;
5. Accettazione dell'incarico e Giuramento del Perito Estimatore;
6. Comunicazione al Custode Giudiziario dell'Incarico ricevuto;
7. Trasmissione alle Parti dell'Elaborato Peritale, comprese ricevute di esecuzione delle raccomandate / PEC;
8. Certificati anagrafici;
9. Visure catastali storiche;
10. Planimetrie catastali;
11. Mappa catastale;
12. Ispezione ipotecaria (intestazione ed estremi catastali);
13. Nota di Trascrizione nn. 58420/35630 del 30/06/1994;
14. Nota di Trascrizione nn. 36579/22628 del 29/04/1996;
15. Nota di Iscrizione nn. 75906/13941 del 06/09/1995;
16. Domanda di Annotazione nn. 165921/32061 del 17/11/2003;
17. Nota di Trascrizione nn. 4042/3263 del 15/01/1997;
18. Nota di Trascrizione nn. 170687/89324 del 25/11/2004;
19. Nota di Iscrizione nn. 170688/40261 del 25/11/2004;
20. Domanda di Annotazione nn. 136956/26950 del 05/09/2007;
21. Nota di Iscrizione nn. 114722/31492 del 19/07/2007;
22. Domanda di Annotazione nn. 36043/6356 del 23/03/2010;
23. Nota di Iscrizione nn. 3279/747 del 14/01/2010;



24. Nota di Trascrizione nn. 128296/84045 del 11/10/2018;
25. Atto di possesso;
26. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 05/07/2019 in merito allo stato locativo delle unità immobiliari pignorate;
27. Comunicazione del Comune di Cernusco sul Naviglio del 15/07/2019 in merito alla trasformazione del "diritto di superficie" in "diritto di proprietà" del terreno sul quale sorgono le unità immobiliari pignorate;
28. Bilancio e Riparto Condominiali Consuntivi 2017-2018 e 2018-2019;
29. Riparto Preventivo straordinario (realizzazione nuovo pozzo perdente);
30. Tabelle Millesimali;
31. Regolamento di Condominio;
32. Estratto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" - Il semestre 2018, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
33. Estratto dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano", Il semestre 2018, pubblicato da C.C.I.A.A. Milano Monza Brianza Lodi e F.I.M.A.A.;

Milano, 02 agosto 2019.

L'Esperto alla stima
Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi



BERTACCHI
GAIA BARBARA
INNOCENZA
Architetto
13754