
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO STABILE 87 IN CESATE (MI)**

contro: **[REDACTED]**
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **150/2014**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
28-10-2015

Giudice delle
esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Paola Barbara Maldari**
Codice fiscale: MLDPBR64T64B180W
Partita IVA: 12706190159
Studio in: Via Enrico Toti 2 - 20123 Milano
Telefono/fax: 0284541483
Cell. 3476917602
email: arch.paola@studiomaldari.it

Indice degli argomenti trattati:

1. Identificazione degli immobili oggetto di vendita
2. Descrizione sommaria
3. Stato di possesso
4. Vincoli ed oneri giuridici
5. Altre informazioni per l'acquirente
6. Attuali e precedenti proprietari
7. Pratiche edilizie
8. Valutazione complessiva del lotto



DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

UBICAZIONE: via Papa Giovanni XXIII n. 87/36, Cesate (Mi), catastalmente Villaggio Ina Casa n. 87/36

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di tre locali e servizi sito al piano primo catastale con annesso vano di cantina al piano seminterrato

Identificato in catasto:

Intestazione appartamento:

~~XXXXXXXXXX~~ (cognome) ~~XXXXXX~~ (nome) nata in ~~XXXX~~ il ~~XXXX/XX/XXXX~~ ~~XXXX~~ CF ~~XXXXXXXXXX~~ proprietaria per 1/2 e ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in ~~XXXX~~ il ~~XXXX/XX/XXXX~~ CF ~~XXXXXXXXXX~~ proprietario per 1/2, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Indirizzo: Via Villaggio Ina casa n. 87/36, piano 1/S1, scala D, foglio 20, particella 120, subalterno 46, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 340,86.

Confini appartamento: a nord ente comune ed area comune, a est alloggio di terzi, a sud area comune, a ovest alloggio di terzi ed ente comune;

Confini cantina: a nord corridoio comune, a est cantina di terzi, a sud area comune, a ovest cantina di terzi.

Totale superficie dell'abitazione con annessa cantina mq. 78,00 (calcolo effettuato su scheda catastale depositata al N.C.E.U.)

IMPEDIMENTI ALLA VENDITA: nessuno

VALUTAZIONE DEL LOTTO:

euro 93.600,00 Valore dell'immobile libero

euro 77.360,00 Valore dell'immobile libero al netto delle decurtazioni

euro 77.360,00 x 0,75 (coefficiente relativo ad immobili locati con canone libero e durata 4+4) = **euro 58.020,00 Valore dell'immobile occupato.**

All'atto del sopralluogo del C.T.U. l'appartamento risultava occupato dagli odierni debitori eseguiti ma libero da contratti di affitto registrati opponibili alla procedura.

Per concludere euro 77.360,00 Valore a base d'asta



Beni in **Cesate (Milano)**
Via Papa Giovanni XXIII n. 87/36

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si** La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

Abitazione di tipo economico (A3) sito in Cesate, Via Papa Giovanni XXIII n. 87/36 (catastralmente Villaggio Ina Casa n. 87/36) con annessa cantina al piano seminterrato

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ~~XXXXXXXXXXXX~~ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXXXX~~ - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: comunione legale dei beni con ~~XXXXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari: nessuno

1/2 di ~~XXXXXXXXXXXX~~ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXXXX~~ - Stato Civile: coniugata - Regime

Patrimoniale: comunione legale dei beni con ~~XXXXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Indirizzo: Via Villaggio Ina casa n. 87/36, piano 1/S1, scala D, foglio 20, particella 120, subalterno 46, categoria A/3, classe 1, consistenza 5.5 vani, rendita Euro 340,86.

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Lo stato di fatto dell'appartamento coincide perfettamente con la planimetria catastale presente in atti (presentata il 31 Gennaio 1957 pressochè contestualmente all'edificazione del fabbricato).

L'accesso agli atti del Comune di Cesate non ha consentito di rintracciare alcun documento amministrativo relativo all'unità immobiliare pignorata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Affrazioni paesaggistiche: il Parco Regionale delle Groane (istituito nel 1976) attraversa il territorio comunale da nord-est a sud-est ed occupa una superficie corrispondente a circa il 45% dell'intero territorio comunale.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, chiesa parrocchiale, etc.

Collegamenti con la città di Milano: asse viario SP Milano-Varese (ex SS 233 o



Varesina) e linea ferroviaria Milano-Saronno gestita dalla Società "Le Nord" di Ferrovie Nord Milano.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico (A3) sito in Cesate via Papa Giovanni XXIII n. 87/36 con annessa cantina al piano seminterrato

Occupato dagli odierni debitori esecutati. Libero da contratti di affitto regolarmente registrati opponibili alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCAHOLDING S.C.P.A. C.F. 00208740266 con sede in Montebelluna contro ~~Paola Barbara Maldari~~ e ~~Paola Barbara Maldari~~ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, derivante da IPOTECA VOLONTARIA iscritta/trascritta a Milano 2 in data 14/12/2010 ai nn. RG 152148 RP 35862 in forza di atto di mutuo in data 17 Novembre 2010 n. 699/573 di repertorio a rogito Notaio Carlo Caruso di Milano, importo totale ipoteca € 221.400,00 importo capitale € 123.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Condominio Stabile 87 in Cesate iscritto/trascritto a in data 13/03/2014 ai n. RG 20964 RP 14759

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'Amministrazione del Condominio è curata dal Rag. Sergio Sarcinella , Telefono: 0239561235 email: rag.sergiosarcinella@gmail.com

Spese di gestione condominiale: euro 1.100/anno circa



Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico (A3) sito in Cesate (Milano) via Papa Giovanni XXIII n. 87/36 con annessa cantina al piano seminterrato

Importo spese condominiali complessivamente insolute: € 4685,00

Esercizio dal 01/08/2013 al 01/08/2014 Euro 1.100,00

Esercizio dal 01/08/2014 al 01/08/2015 Euro 1.100,00

Totale spese scadute relative agli ultimi due anni che possono gravare sull'aggiudicatario all'asta dell'unità immobiliare: Euro 2.200,00

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificato energetico: presente, in corso di validità, allegato all'atto di provenienza del bene ai debitori eseguiti e accluso alla presente perizia (cfr. allegato 1).

Classe energetica G - 320,3 kwh/mq.annuo (alto fabbisogno)

Avvertenze ulteriori: secondo quanto riferito alla scrivente dall'Amministratore dello stabile, allo stato attuale l'edificio, benché il generatore di calore sia ancora presente in centrale termica, risulta privo di un impianto termico funzionante, essendo stata recisa la tubazione di distribuzione dell'impianto.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Puccinelli Antonio nato a Milano il 10 Luglio 1929 e Napolitano Lucia nata a Milano il 24 Novembre 1941 **dal 17.11.1981 al 17/11/2010** In forza di atto di cessione da parte dell'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO in data 17 Novembre 1981 n. 46865 di repertorio Notaio Francesco Sciarrone di Rho registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 III 17 Dicembre 1981 ai n. 72811/57052.

Titolare/Proprietario: ~~Antonio Puccinelli e Lucia Napolitano~~ **dal 17/11/2010 ad oggi** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Claudio Caruso in data 17/11/2010 al n. 698 di rep. 572 di racc. trascritto a Milano 2 in data 17/06/1996 al nn. RG 152147/ RP 90102

Dati precedenti relativi ai corpi: A

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico (A3) sito in Cesate (Milano) via Papa Giovanni XXIII n. 87/36 con annessa cantina al piano seminterrato

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata è stato edificato ante 1 Settembre 1967 (1955-1956).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico (A3) e annessa cantina al piano seminterrato

L'edificio in cui ricade l'unità immobiliare pignorata è stato edificato ante 1° Settembre 1967

Lo stato di fatto dell'appartamento coincide perfettamente con la planimetria catastale presente in atti (presentata pressoché contestualmente all'edificazione del fabbricato).

L'accesso agli atti del Comune di Cesate non ha consentito di rintracciare alcun documento amministrativo relativo all'unità immobiliare pignorata.

Spese tecniche di regolarizzazione: nessuna



Dati precedenti relativi ai corpi: A**Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico (A3)**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione :

Abitazione di tipo economico (A3) con annessa cantina al piano seminterrato di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito al piano primo catastale, composto da tre locali e servizi con annessa cantina al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ~~PIENA PROPRIETÀ~~ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: CF ~~00000000000~~ - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: comunione legale dei beni con ~~CONIUGALE~~

Eventuali comproprietari: nessuno

1/2 di ~~PIENA PROPRIETÀ~~ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: CF ~~00000000000~~ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale:

comunione legale dei beni con ~~CONIUGALE~~

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq. 78

è posto al piano primo catastale (secondo fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel 1955-1956

L'unità immobiliare è accessibile da via Papa Giovanni XXIII scala D alloggi 33/48

ed ha un'altezza interna di circa ml. 2,80

L'edificio è composto da n. 5 piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Assenza della documentazione amministrativa relativa alla conformità degli impianti di cui al DM Ministro Sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

Condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare: buone



Il quartiere popolare di Cesate è tra gli episodi più significativi del primo settennio (1949/1956) del programma INA CASA, progettato da un gruppo di professionisti di chiara fama: i tre BBPR (Ludovico Belgioioso, Enrico Peressutti, Nathan Rogers), Gianni Albricci, Ignazio Gardella e Franco Albini con l'intento di affrancarsi dalla presunta ortodossia del linguaggio modernista internazionale.

Attualmente il quartiere costituisce un vero e proprio museo a cielo aperto di architettura contemporanea.

L'edificio in cui è sita l'unità immobiliare, progettato da Enrico Castiglioni, ospita al piano terra gli unici negozi presenti all'interno del villaggio e, per la sua disposizione baricentrica e per la sua mole costituisce, insieme agli edifici pubblici, il centro del quartiere.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Riferito a intero edificio.
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi continue rovesce materiale: c.a. Riferito a intero edificio.
Solai	tipologia: presumibilmente in latero-cemento condizioni: buone copertura: a falde con rivestimento di tegole in laterizio Riferito a intero edificio.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone muri di tamponamento: in laterizio Riferito a intero edificio.
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: alluminio con vetro semplice protezione: persiane scorrevoli in legno (sala e camera da letto) e tapparelle in pvc, (finestre sul fronte sud) condizioni: buone - Note: la descrizione si riferisce all'unità immobiliare.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: la descrizione si riferisce all'unità immobiliare.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: da riferirsi all'unità immobiliare.
Portone di ingresso	tipologia: singola anta a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone Note: la descrizione è riferita al portone principale di accesso al corpo scala D.
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: mattonelle cemento granigliato condizioni: buone . Note: riferito a corpo scala D.



Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**
 Note: da riferirsi all'unità immobiliare.
 Il contatore è ubicato all'interno dell'appartamento in prossimità della porta di ingresso. Il quadretto elettrico possiede un solo circuito ed un interruttore differenziale salvavita.

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**
 Note: da riferirsi all'unità immobiliare.

Termico Tipologia impianto termico: **condominiale** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **attualmente dismesso**
 Produzione di acqua calda sanitaria: caldaia autonoma di tipo Istantaneo a gas marca Vaillant.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione e annessa cantina	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
		78,00		78,00

Accessori:

A.1 Cantina posta al piano seminterrato - Sviluppa una superficie complessiva di mq. 6,08
 Note: ai fini della presente perizia si sono considerate le superfici commerciali, calcolate cioè al 100% dei muri perimetrali, mentre le superfici delle pertinenze sono state corrette virtualmente, applicando gli opportuni coefficienti correttivi.
 Superficie della cantina: mq. 6,08 x 0,18 = mq. 1,22

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valore di mercato o metodo comparativo
 Questo metodo stabilisce il valore di un immobile sulla base dei prezzi di compravendita o comunque di mercato di altri immobili analoghi per posizione, età e qualità. Esso consiste nel rilevare, mediante indagini condotte dall'Esperto presso agenzie immobiliari operanti in zona, avvalendosi anche di "autorevoli fonti" quali Istituti di camere di commercio o importanti operatori del mercato, un numero statisticamente significativo di prezzi di vendita di beni compravenduti di recente ed analoghi (per localizzazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche) ai beni oggetto di stima e nel calcolare la media di detti prezzi utilizzando un parametro rappresentativo (l'unità di superficie ovvero il metro quadrato



commerciale).

La scrivente, effettuate le opportune indagini di zona con preciso riferimento alla tipologia del bene oggetto di valutazione, valutate le caratteristiche specifiche del bene medesimo, tenuto anche conto dei prezzi medi di immobili residenziali nel Comune di Milano pubblicati dalle seguenti fonti:

-) Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti di Affari in Mediazione della Provincia di Milano al 2° semestre 2014;

-) Agenzia del Territorio di Milano al 2° semestre 2014 per la zona centrale;

-) Osservatorio immobiliare Tecnocasa;
stima il più probabile valore di mercato dell'appartamento, riferito alla data attuale, in euro 1200,00 al mq.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
 Agenzie immobiliari di zona e/o Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti di Affari in Mediazione della Provincia di Milano al 2° semestre 2014

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico (A3) con annessa Cantina	78,00	78,00	93.600,00	93.600,00
				93.600,00	93.600,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

	€ 14.040,0
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.200,0
Spese tecniche di regolarizzazione amministrativa e catastale:	€ 0000,0

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.360,0
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 58.020,0
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 77.360,0



Elenco allegati:

- 1) copia dell'atto di provenienza del bene ai debitori eseguiti;
- 2) copia dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 13 Marzo 2014 al n. 20964/14759 e della relativa nota di trascrizione;
- 3) copia della comunicazione scritta ai debitori eseguiti;
- 4) visura ampliata storica per immobile al N.C.E.U., Comune di Cesate foglio 20, mappale 120 subalterno 46;
- 5) estratto di mappa del foglio 20 mappale 120 nel Comune di Cesate;
- 6) planimetria catastale dell'appartamento;
- 7) estratto di mappa del Comune di Cesate con individuazione della zona in cui ricade l'immobile;
- 8) vista satellitare dell'edificio in cui ricade l'unità immobiliare;
- 9) vista prospettica del fronte sud dell'edificio (opposto a via Papa Giovanni XXIII);
- 10) visura ipotecaria sull'unità immobiliare;
- 11) dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa l'inesistenza di contratti di affitto danti causa gli odierni debitori eseguiti;
- 12) documentazione fotografica;
- 13) richiesta di liquidazione onorario.

Data generazione:
15-09-2015

12:04:54

L'Esperto alla stima
Arch. Paola Barbara Maldari

