

Bene immobile sito in Cesate (MI)
Via Carlo Romanò n. 9
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Comune di Cesate (MI), Via Carlo Romanò al civico n. 9 e precisamente:

appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo (sottotetto) dello stabile d'epoca con corte, situato nel vecchio centro del Comune di Cesate, costituito da ingresso, cucina a vista, un servizio igienico, un soggiorno, una camera e balcone, al quale si accede dal soggiorno, posto sul lato sud dell'unità immobiliare, con affaccio sul cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq. 53,00.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

ar
tà
/2;
52
1/2.

Foglio 14, Mappale 117, Sub. 508, Via C. Romanò n. 9, piano 2, Categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita catastale € 177,14.

Variazione toponomastica del 30/08/2011 n. 322102.1/2011 in atti dal 30/08/2011 (protocollo n. MI0886306) Variazione di toponomastica richiesta dal Comune;

Costituzione in atti dal 30/03/1993.

Giudice: Dott.ssa Anna Ferrari
Custode: geom. Marco Gimigliano
Esperto: geom. Filippo Galli

Coerenze dell'appartamento in contorno da nora in senso orario: Via Santi Alessandro e Martino, proprietà di terzi, corridoio di accesso comune, proprietà di terzi, cortile comune, Via Carlo Romanò.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale con parcheggi sufficienti e nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali ed industriali.

Servizi offerti dalla zona: supermercati (discreto), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), asilo nido (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), ospedali "Azienda Ospedaliera G. Salvini Garbagnate Milanese" (buono), spazi verdi "Parco delle Groane" (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): bus (circa 1), treni "Stazione di Cesate" (circa 2).

3. STATO DI POSSESSO

- Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, per l'unità immobiliare assoggettata a pignoramento è stato registrato un contratto di locazione, in data 29 marzo 2006 per la durata di anni 4, decorrenza 01/04/2006, rinnovabile per altri 4 anni, per il quale è stata comunicata dal locatore, mediante una prima raccomandata con avviso di ricevimento in

Giudice: Dott.ssa Anna Ferrari
Custode: geom. Marco Gimigliano
Esperto: geom. Filippo Galli

data 25 gennaio 2010, la relativa scadenza del contratto di locazione in data 30/04/2010, e successivamente con comunicazione, mediante una seconda raccomandata con avviso di ricevimento in data 24 marzo 2010, richiesta di lasciare libero l'immobile, in oggetto, entro il giorno 30/03/2010 per termine del contratto.

Si segnala che dette comunicazioni di disdetta non sono state inviate al conduttore sei mesi prima della scadenza, come invece previsto dal punto 1) del contratto stesso.

La copia del contratto e le comunicazioni con avviso di ricevimento, sono qui allegati quale **doc. 3**.

- Con ordine di liberazione dell'immobile pignorato, disposto dal Signor Giudice in data 17/06/2014, successivo alla "Relazione del Custode in merito allo stato occupativo" datata 29/05/2014, è stata disposta la liberazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e il rilascio agli esecutati stessi.

Conseguentemente detta unità è da considerarsi « libera ».

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna;**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna;**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno;**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuna.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 16/12/1997 ai nn. 94339/22098,

Giudice: Dott.ssa Anna Ferrari
Custode: geom. Marco Gimigliano
Esperto: geom. Filippo Galli

a favore
• BANCA COMMERCIALE ITALIANA SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Milano, Codice fiscale: 01255270157, per il diritto di proprietà e per la

contro
quota di 1/1

€

Per la complessiva somma di lire 190.000.000, di cui lire 95.000.000 per capitale, concessa in forza dell'atto di mutuo in data 11 dicembre 1997 a rogito Notaio Saverio Romanelli di Milano repertorio n. 186329.

Ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602: iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 2 in data 28/07/2006 ai nn. 123747/30595,

a favore di
• ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Milano (MI),

contro
• N (MI), Codice fiscale 1, a carico della quota di 1/2 di proprietà, per complessivi euro 6.231,32.

Annotazione n. 19086 del 10 dicembre 2012 (CANCELLAZIONE TOTALE).

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto notificato in data 8 febbraio 2012 contro il Sig. _____, nato a _____,

(F. _____) in data 18/12/1966, residente a Cesate, Via Romanò n. 9 e contro la Sig.ra _____ A

Giudice: Dott.ssa Anna Ferrari
Custode: geom. Marco Gimigliano
Esperio: geom. Filippo Galli

(MI) in data 01/11/1962 e residente in Senago, Via IV Novembre n. 10 a favore di ADRIANO FINANCE S.R.L. tramite la mandataria con rappresentanza ITALFONDIARIO S.p.a., atto di pignoramento notificato in data 23 marzo 2012 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 12 giugno 2012 ai nn. 59391/40332

a favore di

- ADRIANO FINANCE S.R.L., con sede in Roma (RM), Codice fiscale 09646141003, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

•

•

li 1/2.

Il pignoramento immobiliare è stato richiesto per euro 26.192,16.

Si precisa che nel succitato atto di precetto e atto di pignoramento risulta indicato erroneamente il codice fiscale dell'esecutato, Sig. _____, che è il seguente: _____

codice fiscale validato in Anagrafe Tributaria riportato invece correttamente nella relativa nota di trascrizione.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: non è possibile certificare la conformità urbanistico-edilizia.

(cfr. precisazioni dell'esperto, allegato doc. 4)

Giudice: Dott.ssa Anna Ferrari
Custode: geom. Marco Gimigliario
Esperto: geom. Filippo Galli

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità, salvo per lievi imprecisioni grafiche.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile: - nessuna
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
- nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
- nessuna
Spesa straordinaria manutenzione tetto: - nessuna
Cause in corso: - nessuna
Atti ablativi: - nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

_____ nato a _____ il _____
_____ (come risulta dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto dall'esperto all'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Caronno Pertusella, allegato **doc. 5**), coniugato in regime di separazione dei beni secondo la legge nazionale pakistana (come risulta dall'atto di acquisto, allegato **doc. 2**) e _____ nata a Rho (MI) il _____
_____ (come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato famiglia richiesto all'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Senago, allegato **doc. 6**), divorziata in data anteriore all'acquisto dell'immobile con sentenza del Tribunale Civile e Penale di Milano in data 08.03.1996 / 03.04.1996 n. 3158196 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Garbagnate Milanese anno 1996 parte 2 serie C n. 16 (annotata a margine dell'atto di matrimonio, allegato **doc. 7**, unitamente al certificato di stato libero), per la quota di 1/2 ciascuno, proprietari dal 11/12/1997 a tutto il 15/09/2014 (data di aggiornamento delle ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto a carico degli

Giudice: Dott.ssa Anna Ferrari
Custode: geom. Marco Gimigliano
Esperto: geom. Filippo Galli

esecutori, qui allegata ~~...~~ in
signori
forza di atto di compravendita in data 11/12/1997 n.
186328/15901 di repertorio a rogito Notaio Saverio
Romanelli di Milano (qui allegato quale **doc. 2**),
trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio
Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità
Immobiliare, Circostrizione di Milano 2 in data
16/12/1997 ai nn. 94338/68801.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

risultanti dalla relazione notarile ventennale in atti ex
art. 567 c.p.c. e dal succitato atto di compravendita
a rogito Notaio Saverio Romanelli di Milano in data
11/12/1997 n. 186328/15901 di repertorio:

6.2.1. Ai signori

Teresa quanto in oggetto pervenne, per il diritto di
proprietà ciascuno in regime di comunione legale
dei beni, in forza di atto di compravendita Notaio
Teresa Palumbo di Rho (MI), in data 27 marzo 1992 n.
19781 di repertorio, trascritto a Milano 2 il 24/04/1992
ai nn. 35011/25077, dalla signora Dell',
nata a Cesate (MI) il 28 marzo 1951.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal
sottoscritto esperto all'Ufficio Tecnico del Comune di
Cesate, il predetto Ufficio ha rilasciato una dichiarazione
(qui allegata quale **doc. 9**) attestante, relativamente al
fabbricato sito in Via Carlo Romanò n. 9, "che la
costruzione dell'immobile è precedente alla data del
01.09.1967 ed anche precedente alla Legge n. 1150 del
1942. Pertanto presso gli archivi di questa
Amministrazione Comunale non sono presenti pratiche
edilizie originarie dell'immobile né tanto meno il
Certificato di Abitabilità che all'epoca non esisteva".
Il sottoscritto esperto è stato, pertanto, nell'impossibilità
di svolgere gli accertamenti del caso.

Giudice: Dott.ssa Anna Ferrari
Custode: geom. Marco Gimigliano
Esperto: geom. Filippo Galli

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** sito in Comune di Cesate (MI), Via Carlo Romanò al civico n. 9 e precisamente:

appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo (sottotetto) dello stabile d'epoca con corte, situato nel vecchio centro del Comune di Cesate, costituito da ingresso, cucina a vista, un servizio igienico, un soggiorno, una camera e balcone, al quale si accede dal soggiorno, posto sul lato sud dell'unità immobiliare, con affaccio sul cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 53,00**.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

~~_____ 1 _____
_____ proprietà per la quota di 1/2
_____~~

Descrizione:

Foglio 14, Mappale 117, Sub. 508, Via C. Romanò n. 9, piano 2, Categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita catastale € 177,14.

Variazione toponomastica del 30/08/2011 n. 322102.1/2011 in atti dal 30/08/2011 (protocollo n. MI0886306) Variazione di toponomastica richiesta dal Comune;

Costituzione in atti dal 30/03/1993.

Coerenze dell'appartamento in contono da nord in senso orario: Via Santi Alessandro e Martino, proprietà di terzi, corridoio di accesso comune, proprietà di terzi, cortile comune, Via Carlo Romanò.

L'edificio è stato costruito prima dell'anno 1942 (come risulta dalla dichiarazione del Comune di Cesate qui allegata, quale **doc. 9**).

Giudice: Dott.ssa Anna Ferrari
Custode: geom. Marco Gimigliano
Esperto: geom. Filippo Galli

2,25.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
piano secondo (sottotetto)					
Appartamento	mq. 53,00	1,00	mq. 53,00	Nord / Sud / Ovest	Da ristrutturare
Balcone	mq. 4,81	0,25	mq. 1,20	Sud	
Totale	mq. 57,81		mq. 54,20		
			Arrotondato a 54,00		
Totale Sup. Commerciale			mq. 54,00		

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con le altre unità immobiliari e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con le altre unità immobiliari al 50%, sommando al tutto la quota del balcone (norma UNI).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

Fondazioni (struttura):

tipologia/materiale: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura):

tipologia/materiale: portante in muratura
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura):

materiale: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Giudice: Dott.ssa Anna Ferrari
Custode: geom. Marco Gimigliano
Esperto: geom. Filippo Galli

Solai (struttura):

tipologia: in legno
condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura
(struttura e
rivestimento):

tipologia/materiale: a falde in legno e
tegole in laterizio
condizione: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Scala
condominiale
(componente
edilizia):

tipologia: scala a due rampe affiancate
rivestimento: pedate e alzate in pietra con
ringhiera e corrimano di ferro
condizioni: sufficienti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Caratteristiche
dell'unità
immobiliare:**

Infissi interni
(componente
edilizia):

tipologia: a soffietto (bagno e camera)
condizioni: scarse
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni
(componente
edilizia):

tipologia: serramenti a due ante in legno e
vetri singoli (cucina, soggiorno e camera);
serramento singolo in ferro e vetro singolo
(bagno)
condizioni: scarse
protezioni esterne: tapparelle avvolgibili
(cucina, soggiorno e camera)
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Plafoni
(componente
edilizia):

materiale: controsoffitto in cartongesso
(cucina, soggiorno e bagno); stabilitura
(camera)
condizioni: scarse
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pareti (interne):

materiale: forati, rasatura in gesso e varie
mani di pittura
condizioni: sufficienti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Rivestimento
(componente
edilizia):

ubicazione: ingresso / cucina
materiale: ceramica su quattro lati, per
un'altezza di circa cm. 150
ubicazione: bagno
materiale: ceramica su quattro lati, per
un'altezza di circa cm. 150
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti :
(componente
edilizia):

ubicazione: ingresso / cucina, bagno,
soggiorno e camera
materiale: piastrelle di ceramica
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di
ingresso
(componente
edilizia):

tipologia: due ante asimmetriche a
battente in legno
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Antenna
collettiva
(componente
edilizia):

tipologia: centralizzata
condizione: funzionante
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Gas (impianto):	<p>alimentazione: gas metano per cucina e ACS</p> <p>condizioni: funzionante</p> <p>certificazioni: non conosciute</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
Elettrico (impianto):	<p>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V</p> <p>condizioni: funzionante</p> <p>certificazioni: non conosciute</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
Fognatura (impianto):	<p>tipologia: separata</p> <p>fognatura: rete comunale</p> <p>condizioni: non ispezionata</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
Telefonico (impianto):	<p>tipologia: sottotraccia</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
Idrico (impianto):	<p>alimentazione: lavello cucina, apparecchi sanitari e lavatrice</p> <p>condizioni: funzionante</p> <p>certificazioni: non conosciute</p> <p>bagno: dotato di lavabo, wc e vasca da bagno bagno carta con seduta</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>
Termico (impianto):	<p>tipologia: stufa a gas (riscaldamento)</p> <p>condizioni: scarse</p> <p>tipologia: scaldabagno istantaneo a gas (ACS)</p> <p>condizioni: sufficienti</p> <p>certificazioni: non conosciute</p> <p>Si riferisce limitatamente a: corpo unico.</p>

Attestato di Prestazione Energetica codice
identificativo n. 15076 - 000312/14
predisposto dallo scrivente esperto in data
03 dicembre 2014, ai sensi della vigente
normativa in Regione Lombardia (qui
allegato quale **doc. 11**).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. Determinazione del valore di mercato degli immobili criteri di valutazione e procedimento applicato

Processo di valutazione

La presente perizia di stima consiste nella
determinazione del potenziale valore ragionevole di
mercato dell'unità immobiliare in esame.

Definizione del valore di stima

Ai fini della presente stima l'accezione «valore
ragionevole di mercato» è definito come l'equo
prezzo di scambio fra due parti, in contanti od altro
mezzo equivalente, ipotizzato all'atto della
compravendita, che un compratore sarebbe
ragionevolmente disposto a pagare ed un venditore
ad accettare, se la proprietà fosse offerta in vendita
sul mercato aperto, per un adeguato periodo di
tempo, così com'è, senza procedimenti di
trasformazione, supponendo che tanto il
compratore, quanto il venditore possiedano
sufficienti informazioni e non siano pressati dalla
necessità di agire.

Criterio di valutazione adottato

Considerate le caratteristiche ad uso abitazione del
bene oggetto di valutazione, data l'ampia
disponibilità d'informazioni, sufficienti ed attendibili
nel mercato locale e varie possibilità di confronto,
quali si evincono dall'indagine appositamente svolta

in zona, sebbene il valore di una proprietà immobiliare, seguendo il criterio della dottrina prevalente, possa essere determinato con un singolo metodo di valutazione o con una combinazione mediata di più metodi, è stato qui adottato il «metodo dei dati di mercato», principio di stima (sintetico-comparativo) del valore orientato dal mercato, che esprime, com'è evidente, le condizioni di incontro tra la domanda e l'offerta sulla base del confronto della sintesi delle caratteristiche e della superficie del bene da valutare, con l'analoga sintesi delle caratteristiche di beni con scala più possibile omogenea e ravvicinata, anche per epoca di costruzione, in vendita nella zona.

Metodo ritenuto dalla dottrina sufficientemente attendibile e comunemente utilizzato come principale strumento di riferimento nella prassi valutativa immobiliare.

Determinazione del valore finale di stima

Sulla base dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione e della consistenza dell'unità immobiliare, del suo stato e di quanto ne è oggetto ed ancora delle condizioni medie di mercato in zona, in base alle informazioni raccolte, analizzate ed interpretate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto della vetustà del fabbricato, del piano, dell'assenza di un impianto di riscaldamento e delle scarse finiture dell'unità abitativa, l'analisi ha portato a un valore medio di mercato di circa €/mq 960,00 e, quindi, alla stima dell'unità immobiliare, pari, arrotondato in difetto, a euro 51.800,00.

8.2. Fonti di informazioni

La determinazione del valore definitivo di stima è stata fondata sull'analisi di parametri di riferimento attinti dal mercato immobiliare e sulla comparazione delle informazioni avute da:

Giudice: Dott.ssa Anna Ferrari
Custode: geom. Marco Gimigliano
Esperto: geom. Filippo Galli

- Nomisma - Osservatorio del mercato immobiliare;
- TEMA - Borsa immobiliare presso la Camera di Commercio di Milano;
- Agenzie immobiliari della zona.

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	mq. 54,00	€ 51.800,00
			euro 51.800,00 (cinquantunomilottocento/00)

Data effettiva di riferimento del prezzo delle unità immobiliari

Il valore si riferisce alla data "novembre 2014", periodo che rappresenta la fine della ricerca di mercato, quindi da considerarsi data di riferimento del presente certificato peritale.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 7.770,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

- circa € 400,00/600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

- nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni:

- per la domanda di annotazione relativa alla cancellazione di

Giudice: Dott.ssa Anna Ferrari
Custode: geom. Marco Gimigliano
Esperto: geom. Filippo Galli

trascrizione
(pignoramento), i
costi attualmente
sono:
Imposta ipotecaria
€ 200,00
Tassa ipotecaria
€ 35,00
Imposta di Bollo
€ 59,00

- per la domanda di
annotazione relativa
alla cancellazione di
iscrizione di ipoteca
volontaria a garanzia di
finanziamento con le
agevolazioni di cui
all'art. 15 ss D.P.R.
601/1973:
Tassa Ipotecaria
€ 35,00

Si precisa che sono esclusi dal conteggio di cui sopra gli eventuali onorari ed oneri dovuti a un Notaio, i quali, a seguito di indagine eseguita dal sottoscritto esperto, possono ammontare a circa euro 350,00/600,00 per ogni annotazione di pignoramento e per ogni annotazione di iscrizione ipotecaria.

Giudizio di comoda divisibilità: nessuno.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova (€ 51.800,00 - € 7.770,00)

€ 44.030,00

Terminato di scrivere
in Corsico (MI), 5 dicembre 2014.

Giudice: Dott.ssa Anna Ferrari
Custode: geom. Marco Gimigliano
Esperto: geom. Filippo Galli

L'esperto designato dal G.E.
(Geom. Filippo Galli)

