

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Condominio “STABILE 87” Cesate (MI)
contro



R.G.E. 1270/2013

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Edmondo De Amicis n°47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com



SCHEDA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. N° 1270/2013

Identificazione catastale del lotto unico di vendita:

Ufficio del Territorio di Milano, Comune di Cesate (MI) NCEU Fg 20 p.lla 120 Sub 22, Cat.A/3, Cl. 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 278,89. Piano 2-S1. Villaggio Ina Casa n.87/12.

Osservazioni: identificazione catastale errata

Identificazione del lotto unico di vendita su base documentale della catena dei passaggi di proprietà:

Comune di Cesate Villaggio INA-Casa civico 87/8 edificio 87 scala B piano 1 interno 8, con la relativa cantina di pertinenza, anch'essa contraddistinta con l'interno n°8.

Indirizzo dell'immobile:

Villaggio Ina Casa n.87/8 Cesate (MI)

Coerenze dell'appartamento nella scala B, piano 1°, interno 8 da Nord in senso orario:

ballatoio comune, vano scala B, alloggio interno 9 (nove), strada, alloggio interno 7 (sette).

Coerenze della cantina nella scala B, piano S1, interno 8 da Nord in senso orario:

corridoio, cantina del negozio, muro perimetrale, cantina annessa all'alloggio int.6 (sei).

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Valore di stima libero €. € 49.000,00.

Valore di stima occupato €. € 42.000,00



Allegati:

- A) Rilievo fotografico, planimetrie**
- B) Identificazione mediante indagine sui passaggi di proprietà**
- C) Documentazione catastale**
- D) Elenco formalità**
- E) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate**
- F) Atto di provenienza**
- G) Comunicazioni Condominio**
- H) Verbale di sopralluogo**

Indice degli argomenti:

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	4
1.1.0. INDIVIDUAZIONE DEL BENE MEDIANTE LA CATENA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'	5
1.1.1. INDAGINE SUI PASSAGGI DI PROPRIETA'	5
1.2.0. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO	7
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO	8
3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO	10
3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE	10
3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA	11
3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE	12
3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI	12
3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	12
3.6.0. STATO DI POSSESSO	13
4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	13
4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	13
4.1.1. ISCRIZIONI:	13
4.1.2. PIGNORAMENTI:	13
4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO	14
4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	14
4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	14
4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE	14
5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	15
6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	15
6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI	15
6.2.0. CRITERIO DI STIMA	15
6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO	15
6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI	16
6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO	16
6.5.1. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO	17
6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO	17



1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ad istanza del creditore procedente, con atto del 26/03/2013, Repertorio 4615, veniva pignorato il bene intestato al debitore, complessivamente per l'intera proprietà, consistente in una porzione di fabbricato sita nel Comune di Cesate (MI), Villaggio Ina Casa n.87/12, consistente in un **appartamento con una cantina di pertinenza** che sviluppa circa **52 mq** di superficie lorda commerciale equivalente, individuato con l'interno n°8.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Intestazione del bene

Situazione degli intestati dal 28/04/2005:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████
proprietario per la quota di 1/1;

Situazione degli intestati dal 28/10/2002:

██████████ nato in ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████
proprietario per la quota di 1/1 fino al 28/04/2005;

Identificazione catastale dell'appartamento

Comune di CESATE (Cod.:C569), Provincia di Milano, **Foglio 20 Particella 120 Sub 22**, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 278,89. Indirizzo: Villaggio Ina Casa n. 87/12, Piano: 2-S1, scala B.

Osservazioni sull'identificazione catastale

Si evidenzia che l'individuazione catastale dell'immobile oggetto della presente relazione di stima è certamente errata ed è coincidente con l'individuazione catastale di un altro immobile, distinto, compreso nello stesso fabbricato condominiale, ma sito al piano superiore. In sostanza l'appartamento distinto con l'interno n°8, oggetto della presente procedura esecutiva, presenta la stessa identificazione catastale dell'appartamento distinto con l'interno n°12, oggetto di altro pignoramento, come risultante presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Milano 2.

La grave irregolarità catastale ha dato luogo a continue sovrapposizioni della documentazione inerente i due immobili, come risultante in Catasto e presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Ufficio del Territorio.

Rilievi sulla scheda catastale

Dai riscontri eseguiti, compiutamente esposti nel paragrafo che segue, risulta che la scheda catastale associata al subalterno 22 della particella 120 del Foglio 20 del Comune di Cesate, corrisponde all'interno n°12, sito al piano secondo, a meno di un errore grafico nella sola indicazione del piano, all'interno della planimetria. Si evidenzia infatti che nel grafico viene indicato il piano primo e nella visura risulta il piano secondo. Inoltre, ancora



nella planimetria vengono identificate le unità confinanti, sia dell'appartamento, sia della cantina, come interno 11 ed interno 13.

Per maggiore chiarezza si ribadisce che l'interno 12, corrispondente alla scheda catastale in esame, non è oggetto della presente procedura.

1.1.0. INDIVIDUAZIONE DEL BENE MEDIANTE LA CATENA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Per la corretta identificazione dell'immobile, in confutazione della documentazione catastale vigente, è stata svolta la ricostruzione documentale della catena dei passaggi di proprietà, a ritroso, fino all'Ente che edificò il villaggio INA Casa di Cesate. Gli esiti della ricostruzione documentale hanno portato all'individuazione dell'appartamento oggetto della presente procedura:

Comune di Cesate Villaggio INA-Casa civico 87/8 edificio 87 scala B piano 1 interno 8, con la relativa cantina di pertinenza, anch'essa contraddistinta con l'interno n°8.

Coerenze dell'appartamento nella scala B, piano 1°, interno 8 da Nord in senso orario:

ballatoio comune, vano scala B, alloggio interno 9 (nove), strada, alloggio interno 7 (sette).

Coerenze della cantina nella scala B, piano S1, interno 8 da Nord in senso orario:

corridoio, cantina del negozio, muro perimetrale, cantina annessa all'alloggio int.6 (sei).

1.1.1. INDAGINE SUI PASSAGGI DI PROPRIETA'

A seguito di accurata indagine sulla catena dei passaggi di proprietà che hanno condotto all'attuale attribuzione del bene al debitore esecutato, è stato possibile rintracciare il Contratto di compravendita per autentica di firme del dott. Francesco Sciarrone, Notaio in [REDACTED] Repertorio n°9565 in [REDACTED] il [REDACTED], con cui il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED], riscattava, dalla Gestione Case per Lavoratori, l'alloggio di seguito identificato:

"Comune di Cesate Villaggio INA-Casa civico 87/8 edificio 87 scala B piano 1 interno 8 composto di n.2 vani utili oltre gli accessori e una cantina di 5mq circa...

L'immobile come sopra descritto non è censito nel N.C.E.U...

L'immobile di cui sopra confina: in senso orario:

a) l'alloggio: ballatoio, vano scala, int. 9, muro perimetrale e int. 7, superiormente con int. 12 e inferiormente con cantinato;

b) la cantina: con corridoio, cantina negozio, muro perimetrale, e cantina int.6.

... L'immobile oggetto del presente contratto è delimitato in tinta perimetrale rossa nella planimetria che, esaminata e riscontrata esatta dalle parti e da esse firmata, si allega al presente atto sotto la lettera "A"...



... per nulla valendo eventuali imprecisioni ed inesattezze anche catastali, avendo inteso la Gestione di vendere l'immobile indicato nella planimetria medesima..."

All'atto, infatti, risulta allegata una planimetria in cui vengono chiaramente ed inequivocabilmente individuati l'appartamento e la relativa cantina.

Successivamente la proprietà del suddetto alloggio fu trasferita dal sig. [REDACTED] generalizzato come sopra, al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] in data [REDACTED], con scrittura privata in data 09/02/1973 per autentica di firme del dott. Aldo Pennati, Notaio in Sesto San Giovanni (MI) Rep. n°5839, depositata nei suoi atti con verbale Rep. n°5840/695, trascritta presso il Servizio di Pubblicità immobiliare con nota Reg. Part. 17247 / Reg. Gen. 19591.

Nella nota di trascrizione viene riportata la seguente descrizione:

"In Comune di Cesate al Villaggio INA-Casa – Via Giovanni XXIII, civico 87/8, nell'edificio 87 (ottantasette) - scala B – la porzione immobiliare costituita da un appartamento al piano primo - interno 8 (otto) - composto di due vani utili oltre gli accessori con annesso un vano di cantina al piano cantinato.

Detta porzione immobiliare non risulta ancora allibrata nel N.C.E.U. di Cesate, al quale è stata denunciata con Scheda N-1035255 registrata in data 16/10/1967 al n. 5587 ed è così coerenziata:

Coerenze dell'appartamento, in contorno, procedendo da Nord, in senso orario:

ballatoio comune, vano scala B, alloggio interno 9 (nove), muro perimetrale, alloggio interno 7 (sette).

Coerenze della cantina, in contorno, procedendo da Nord, in senso orario:

corridoio, cantina, negozio, muro perimetrale, cantina annessa all'alloggio int.6 (sei).

... La porzione immobiliare in oggetto risulta riportata in pianta e contornata in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera A all'atto 3 ottobre 1967 n.9565 rep. Notaio Sciarrone di Rho"

Successivamente la proprietà del suddetto alloggio fu trasferita, per la quota parte di ½ dell'intera proprietà, al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e, per la restante quota parte di ½ dell'intera proprietà, alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], dal sig. [REDACTED], generalizzato come sopra, per dichiarazione di successione apertasi il 26/07/1978. Trascrizione presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 23/09/1980 ai nn. 51906/41847. Nella Dichiarazione di successione l'immobile non viene identificato catastalmente, ma si fa riferimento all'atto di provenienza del Notaio dott. Aldo Pennati del 09/02/1973 Rep.5840/695.



Successivamente la restante quota parte di $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà del suddetto alloggio fu trasferita, al sig. ██████████ generalizzato come sopra, dalla sig.ra ██████████ ██████████ generalizzata come sopra, per causa di morte di quest'ultima in data 20/04/1995, mediante scrittura privata autenticata dal dott. Franco Panzeri Notaio in Merate il 10/10/1995 Rep. 103.989=18.168. Trascrizione presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 03/11/1995 ai nn. 92477/56162. Nella nota di trascrizione viene riportata la seguente descrizione:

"... Nell'edificio 87 – Scala B -, l'appartamento al piano primo, interno 8, composto da due locali oltre servizi e vano cantina al piano cantinato, il tutto già corrispondente all'unità immobiliare riportata sulla planimetria allegata alla scheda presentata all'U.T.E. di Milano in data 16 ottobre 1967 e registrata al numero 5887 di prot., ed ora in corso di censimento nel N.C.E.U., alla partita 1.002.374, foglio 20, col mappale: 120/22 – via Vill. Ina Casa n.87 s.B P.2-S1... .. Confini dell'appartamento: da nord in senso orario, muro perimetrale, proprietà di terzi, corridoio, vano scala comune e proprietà di terzi. Confini della cantina: da nord in senso orario, corridoio, proprietà di terzi, cortile ed ancora proprietà di terzi..."

Si rileva che, per la prima volta, il bene viene identificato catastalmente, e già si rileva l'incongruenza del piano primo, indicato nella descrizione, con il piano secondo, indicato nei riferimenti catastali.

Successivamente la proprietà del suddetto alloggio fu trasferita per la quota parte di $\frac{1}{2}$ ciascuna, alle sig.re ██████████ e ██████████ entrambi nate a ██████████ il ██████████ dal sig. ██████████ generalizzato come sopra, per causa di morte di quest'ultimo in data ██████████, per successione legittima, con dichiarazione di successione registrata a Merate il 27 giugno 2002 al n. 3 vol.132. Trascrizione presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 08/09/2003 ai nn. 129921/79063. Nella nota di trascrizione viene riportata l'errata identificazione catastale, così come attualmente risultante in atti: Fg.20 P.IIa 120 Sub 22.

In fine, da queste ultime due proprietarie, l'immobile pervenne al debitore esecutato.

1.2.0. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Secondo la trascrizione riportata presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

Verbale di pignoramento immobiliare del 26/03/2013 Repertorio n°4615 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano trascritto presso gli Uffici del Territorio di Milano in data 18/10/2013 Registro Generale n°93810 Registro Particolare n°64820.



2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta interessato da due distinte e parallele storie ipotecarie.

Alla data del 28/10/2013, l'immobile indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso, risulta acquistato in data [REDACTED] dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] ma in forza della suddetta storia ipotecaria parallela, altresì acquistato in data [REDACTED] dal sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Di seguito le due storie ventennali parallele:

CRONISTORIA A inerente il bene oggetto della presente Procedura (Interno 8)

Atto di provenienza al debitore

Il bene pignorato è pervenuto al debitore in forza di atto di compravendita del 28/10/2002 repertorio n. 193400, in autentica Notaio Luciano Quaggia di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 07/11/2002 ai nn. 139728/81205, con il quale le sig.re [REDACTED] e [REDACTED] entrambe nate a [REDACTED] il [REDACTED] trasferivano l'immobile in oggetto al sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED].

Atti di provenienza nel ventennio precedente al pignoramento

Al ventennio precedente la trascrizione del Pignoramento, avvenuta il 28/10/2013, l'immobile risultava di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto di compravendita del 09/02/1973 repertorio n. 5839, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 01/03/1973 ai nn. 19591/17247, per averlo acquistato dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Dal sig. [REDACTED], come sopra generalizzato, l'immobile perveniva ai sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] quanto alla quota di 1/2 ciascuno, in forza di giusta dichiarazione di successione registrata a Milano il 23/02/1979 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 23/09/1980 ai nn. 51906/41847.



Dalla sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzata, l'immobile perveniva al sig. [REDACTED], come sopra generalizzato, in forza di giusta dichiarazione di successione registrata a Merate il 16/10/1995 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 13/08/1998 ai nn. 69555/50116.

Dal sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, l'immobile perveniva alle sig.re [REDACTED] e [REDACTED], entrambe nate a [REDACTED] il [REDACTED], quanto alla quota di 1/2 ciascuno, in forza di giusta dichiarazione di successione registrata a Merate il 27/06/2002 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 08/09/2003 ai nn. 129921/79063.

CRONISTORIA B inerente altro bene pignorato, non oggetto della presente Procedura (Interno 12)

Atto di provenienza al sig. [REDACTED]

Il bene pignorato è pervenuto al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], in forza di atto di compravendita del 28/04/2005 repertorio n. 211173/19279, in autentica Notaio Giorgio Mantelli di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 05/05/2005 ai nn. 64666/33517, con il quale la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] trasferiva l'immobile in oggetto al succitato sig. [REDACTED]

Atti di provenienza nel ventennio precedente al pignoramento

Al ventennio precedente la trascrizione del Pignoramento, avvenuta il 28/10/2013, l'immobile risultava di proprietà dei sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto del 15/06/1972 repertorio n. 396 Mod. 71/M, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il 08/02/1972 ai nn. 10346/7852.

Dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] come sopra generalizzati, l'immobile perveniva alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 07/03/1994 n. 22919 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 29/03/1994 ai nn. 25085/16385.



Dalla sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzata, l'immobile perveniva alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 07/03/1994 n. 22919 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 29/03/1994 ai nn. 25085/16385.

3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Cesate, nella caratteristica zona periferica del villaggio INA CASA. L'insediamento, dalle caratteristiche economiche e popolari, fu realizzato tra gli anni '50 e '60 e si configura come uno dei più riusciti interventi di tecnica urbanistica del dopoguerra in campo nazionale. Secondo la sensibilità neorealista dell'epoca, infatti, fu realizzato l'insediamento come un quartiere satellite di Milano, immerso nel verde, offrendo un'alternativa all'eccessiva urbanizzazione derivante dalla ricostruzione di quegli anni. Nella realizzazione del villaggio furono coinvolti i più famosi architetti italiani dell'epoca. L'insediamento risulta ancora oggi particolarmente riuscito e si configura come una città giardino, con diffusa presenza di verde ed una forte integrazione degli edifici residenziali, di diverse tipologie edilizie, con i servizi ed il verde attrezzato. La zona è particolarmente tranquilla e gradevole ed è facile trovare parcheggio. Anche l'inquinamento acustico è scarso.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'insediamento risulta immerso nel verde, pubblico e privato, e presenta una buona dotazione di attrezzature e servizi. Nel raggio di dieci minuti di passeggiare sono disponibili tutti i servizi necessari per le necessità quotidiane dei residenti, attività commerciali, scuole ed attrezzature per lo sport.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Cesate, della linea Trenord, che dista circa 700 metri.

3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

L'edificio condominiale in cui è il bene pignorato risale agli anni '50 ed è coevo con la costruzione dell'intero villaggio. Si tratta dell'unico edificio in linea, costituito da una stecca lunga circa 200 metri, composta da quattro piani fuori terra, oltre il piano interrato, priva di ascensori. Al piano terra vi sono le attività commerciali, al piano interrato le



cantine. L'edificio presenta la struttura in cemento armato ed il sistema distributivo organizzato con diverse scale che conducono ai ballatoi di distribuzione alle unità residenziali.

La struttura e la tipologia edilizia sono volte all'integrazione visiva dell'edificio con il contesto circostante. I ballatoi presentano un caratteristico taglio visuale orizzontale che consente una buona vista sui vialetti alberati che conducono al fabbricato. Le porte delle unità che si aprono sui ballatoi sono disimpegnate visivamente con delicati accorgimenti geometrici. Così come la gran parte degli edifici presenti nel villaggio, anche questo è servito da una viabilità prevalentemente carrabile e da una prevalentemente pedonale. Questo aspetto si riflette anche nella composizione delle facciate. Particolarmente chiusa è quella su strada, la facciata rivolta a Nord, che infatti presenta come aperture i soli affacci alti dei ballatoi e qualche altra finestra alta delle unità residenziali. Ben più ariosa è la facciata opposta, rivolta verso Sud, che si apre verso gli spazi verdi pedonali. Questa facciata è caratterizzata da una serie continua di balconate, sui tre piani fuori terra, connesse verticalmente da una serie regolare di pilastri.

All'interno dei confini definiti dalle caratteristiche intrinseche dell'edilizia economica e popolare, l'edificio si presenta piuttosto bene e risulta particolarmente gradevole il contesto verde in cui è inserito.

L'edificio non è dotato di riscaldamento centralizzato. Gli spazi comuni, sia interni sia esterni, versano in stato di manutenzione ordinario.

3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA

L'unità immobiliare è un piccolo bilocale, sito al piano primo, dotato di zona giorno, cucinino, camera da letto ed un bagno. Completa la proprietà una cantina di pertinenza al piano seminterrato. Dal portoncino d'ingresso si accede ad un vano di distribuzione che funge da disimpegno per il cucinino, il tinello e la zona notte. In quest'ultima è presente il bagno ed una camera da letto. Il cucinino ed il bagno sono dotati, rispettivamente, di una finestra alta, affacciata sul ballatoio di accesso. Sia il tinello, sia la camera da letto sono dotati di porta finestra che da accesso alla balconata. L'esposizione è doppia, rivolta verso Sud, dove è presente l'affaccio della balconata, e verso Nord, dove sono presenti le finestre alte del bagno e della cucina. Il bagno è dotato di vasca e della predisposizione per la lavatrice. I vani porta del cucinino e del tinello sono privi di anta.



CARATTERISTICHE METRICHE

L'appartamento presenta l'altezza utile di circa 2,83 metri in tutti gli ambienti, la cantina presenta altezza di circa 2,58 metri. Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	47,02	1	47,02	Nord-Ovest	Abitabile
Balcone	6,64	0,5	3,32		
Cantina	6,33	0,25	1,58		
Totale superficie commerciale equivalente			52 mq		

3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento si presenta molto male, è nello stato originario ed è molto degradato. Soltanto il bagno presenta segni di riparazioni successive rispetto all'epoca di costruzione del fabbricato. All'ingresso è presente un semplice portoncino in legno con una vetusta serratura sovrapposta. I serramenti sono obsoleti, con vetro a lastra singola, in metallo, quelli del bagno e della cucina, in legno gli altri. Le tinteggiature ed i rivestimenti, presenti su tutte le pareti del bagno e della cucina, ad altezza di circa due metri, nel primo caso, e fino a circa metri 1,60 nel secondo caso, sono in cattivo stato di conservazione.

In conclusione l'appartamento è completamente da ristrutturare.

3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

Tutti gli impianti presenti, all'evidenza obsoleti, risultano privi delle opportune certificazioni. In particolare non sono state reperite né esibite le certificazioni dell'impianto elettrico e della linea gas.

3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Presso il Catasto Energetico non risulta depositato alcun attestato di prestazione energetica inerente l'immobile in oggetto. Tuttavia si evidenzia che la grave difformità catastale rilevata, inerente la stessa identificazione dell'immobile, comporta l'opportunità di non eseguire il deposito dell'APE. L'Attestato di Prestazione Energetica, infatti, è univocamente collegato con l'identificazione castale e pertanto, anche sull'Attestato si rifletterebbe l'ambiguità dell'individuazione castale. Per quanto esposto sarà necessario predisporre e depositare un APE previa regolarizzazione dell'identificazione castale dell'immobile.



3.6.0. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo peritale era presente il debitore, che riferiva di occupare l'immobile con la propria famiglia. Da interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione intestato al debitore.

4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

4.1.1. ISCRIZIONI:

Iscrizione contro del 07/11/2002 - Registro Particolare 32041 Registro Generale 139729, Pubblico ufficiale Quaggia Luciano, Repertorio 193401 del 28/10/2002, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SPA contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Iscrizione contro del 05/05/2005 - Registro Particolare 15324 Registro Generale 64667, Pubblico ufficiale Mantelli Giorgio, Repertorio 211174/19280 del 28/04/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

4.1.2. PIGNORAMENTI:

Trascrizione contro del 18/10/2013 - Registro Particolare 64820 Registro Generale 93810, Pubblico Ufficiale – TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 4615 del 26/03/2013 PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CONDOMINIO STABILE 87 – Sede Cesate. C.F. 80336050150 contro [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Pignoramento trascritto per la somma di € 7.335.71.

Trascrizione contro del 16/07/2009 - Registro Particolare 53743 Registro Generale 89533, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 9383 del 06/06/2009 PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA, sede Milano, c.f. 13263030150 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]



Trascrizione contro del 20/11/2009 - Registro Particolare 97895 Registro Generale 155797,
Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario Repertorio 16172/2009 del 09/10/2009

PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di [REDACTED], sede [REDACTED], c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

L'Ufficio Territoriale 2 dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, riferiva che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione intestato al debitore esecutato.

4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla lettura dell'atto di provenienza del bene ai debitori, si evince che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'appartamento pignorato, fu iniziata prima del 01/09/1967.

4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

Vista la grave irregolarità riscontrata nell'identificazione catastale del bene, non è possibile eseguire una valutazione di conformità. L'immobile rappresentato nella scheda catastale non corrisponde a quello oggetto della presente relazione di stima. Si evidenzia inoltre che non risulta depositato in catasto l'elaborato planimetrico, che avrebbe potuto dare indicazione sulla corretta individuazione del subalterno corrispondente all'interno 8, oggetto della presente procedura. Per quanto esposto sarà necessario eseguire la regolarizzazione catastale dell'immobile mediante, variazione della scheda catastale dell'interno 8, se esistente e rinvenibile, ovvero predisposizione di un nuovo accatastamento dell'immobile individuato con l'interno 8.

5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In merito ai rapporti della proprietà con il Condominio, l'Amministratore pro tempore ha cortesemente collaborato con le operazioni peritali, fornendo indicazioni inerenti:

- il costo della gestione ordinaria;
- l'esistenza di una posizione debitoria.



Dalle informazioni ricevute si ricava che, per l'immobile in oggetto, il costo della gestione ordinaria è quantificabile in circa €.950,00 all'anno.

5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dal riparto consuntivo della gestione ordinaria 2013-2014, risulta l'esistenza di un insoluto a carico del debitore esecutato nei confronti del condominio. L'ammontare dell'insoluto è €.10.849,49.

6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- C.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2014.

6.2.0. CRITERIO DI STIMA

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima è un immobile residenziale localizzato in un'area residenziale periferica, caratterizzata da un certo volume di compravendite. E' possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento. Il prezzo unitario, selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di conservazione, sarà applicato all'immobile da stimare, misurato in base al parametro significativo adottato. Il risultato del procedimento estimativo sarà la formulazione del prezzo, a corpo e non a misura, del bene oggetto di vendita.

6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO

Dalla consuetudine corrente presso gli operatori commerciali si conviene che il parametro significativo largamente condiviso per la valutazione degli immobili urbani è il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Pertanto, alle superfici lorde rilevate, distinte per finalità e per modalità d'uso, e dunque per valore commerciale, si applicheranno gli opportuni coefficienti di raccordo. In tal modo saranno omogeneizzate



tutte le grandezze al fine di poter esprimere la superficie dell'immobile in funzione del parametro significativo, ovvero il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Per quanto riguarda le modalità di misurazione delle superfici lorde ci si attiene ai criteri indicati nel DPR 23/03/1998 n°138, ovvero le murature esterne ed interne sono completamente incluse, quelle di separazione con le parti comuni e con le altre unità immobiliari, sono considerate fino alla linea d'asse. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.

6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI

La superficie lorda degli immobili comprende le superfici calpestabili e le murature secondo le seguenti indicazioni:

100% delle murature perimetrali ed interne;

50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità residenziali adiacenti.

I coefficienti di raccordo individuati per l'immobile residenziale sono:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superfici dei balconi al livello = 0,50;

Superfici pertinenze non al livello (cantine e solai)= 0,25.

6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di stima, costituito da un piccolo bilocale residenziale, con una cantina di pertinenza, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 52,00 mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di edilizia economica di analoga consistenza ed in buono stato di conservazione, tenuto conto della mancanza dell'ascensore, è circa 1.450,00 €/mq. A detta somma sarà detratto il costo di trasformazione, corrispondente alle spese di ristrutturazione necessarie al fine di ricondurre l'immobile reale al caso di uno stato di conservazione buono. Il costo di trasformazione viene stimato €.26.400, omnicomprensivo (forniture, lavori, spese tecniche per pratiche edilizia e catastale ed oneri di legge). Pertanto l'appartamento sito in Cesate (MI), in **Via Villaggio INA, n°87/8, interno n°8, piano primo della scala B, con una cantina di pertinenza al piano seminterrato**, erroneamente identificato in catasto fabbricati nel **Comune di Cesate al Foglio 20 Particella 120 Sub 22**, viene stimato a corpo in cifra tonda **€.49.000,00**.



6.5.1. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO

Per il **lotto unico**, considerato come libero da persone e cose, nello stato di fatto in cui si trova, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è **€ 49.000,00**.

6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO

Per il **lotto unico**, considerato come occupato, nello stato di fatto in cui si trova, si valuta a forfait il deprezzamento di €. 7.000,00, pertanto il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita, è **€ 42.000,00**.

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata al debitore ed ai creditori precedente ed intervenuto.

Milano, li 25.02.2015

L'esperto
arch. Luca Bocchini

