



## **Tribunale di Milano**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **1479/2017**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 27/09/2018 ore 11,45

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Trentini Caterina**



### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotto 001**

Beni in **CESATE Via dei Mille 23/D**

**Foglio 20 mappale 239 sub 1**

**Foglio 20 mappale 326 sub 8**

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**  
Codice fiscale: SPRMLL61R61I602Q  
Partita IVA: 07059160965  
Studio in: Via Leone XIII, 9 - Bollate  
Telefono: 329 7504308  
Email: arch.mspo@libero.it  
Pec: sporzon.7746@oamilano.it

## **Lotto: 001 corpo A**

### **OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

#### **Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email al custode delegato dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: SI

#### **Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esami l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: SI

Creditore procedente:  
debitori:

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

#### **Immobile sito in CESATE Via dei Mille 23/D**

##### **Quota e tipologia del diritto del CORPO A**

**1/2 di**

Per il diritto di proprietà  
nato

**1/2 di**

Per il diritto di proprietà  
nata

##### **identificazione catastale:**

**Appartamento con cantina**, Nuovo catasto edilizio urbano Comune di Cesate  
data presentazione 07/04/1964

**Foglio 20 mappale 239 sub 1**

A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 336,99 - piano T-S1

**CORPO A**

**BOX** Nuovo catasto edilizio urbano Comune di Cesate

data presentazione 07/04/1964

**Foglio 20 mappale 326 sub 8**

C/6, classe 2, consistenza mq 12 rendita € 39,04 piano T

**CORPO B**

**Si dichiara la conformità catastale del CORPO A composto da appartamento e cantina e CORPO B composto da BOX.**

**Derivante da:**

attuali proprietari ..... in quote uguali in comunione e pro indiviso (coniugati in regime di separazione di beni), da ..... per ATTO DI COMPRAVENDITA Rep. n. 9480/5813 del 22/02/2006 Notaio Ugo Cantiello in Garbagnate Mil.se trascritto a Milano 2 il 01/03/2006 ai nn. 30098/15004.

Note: *nell'atto nulla si dice in merito al vincolo di pertinenzialità del Box.*

**Confini dell'appartamento:** altra proprietà, appartamento al sub 2 e vano scala, cortile comune al mapp 239/b, passo carraio;

**Confini del vano cantina:** area al mapp 280, cantina al sub 19, corridoio comune, cantina al sub 6;

**Confini del box ad uso autorimessa:** cortile comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi territorio del Comune di Garbagnate Milanese, box di terzi.

Millesimi di proprietà: 68,00

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** il bene in oggetto è ubicato a Cesate. Il territorio, che ha un'estensione pari a circa 6 km<sup>2</sup>, si trova all'estremo nord della città metropolitana di Milano, al confine con la provincia di Varese e con la provincia di Monza-Brianza.

**Area urbanistica:** Il territorio comunale è caratterizzato da una prevalente destinazione residenziale (circa il 40%) e da una forte attenzione all'ambiente con circa il 40% del proprio territorio destinato a Parco delle Groane; il restante territorio è destinato per attività commerciali, artigianali, industriali ed agricole.

**Importanti centri limitrofi:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** Cesare rimane posizionata fra due grandi arterie stradali di collegamento con la metropoli milanese, la strada statale 'Varesina' e la strada provinciale 'Saronno-Monza', mentre è collegato con Milano tramite la stazione delle Ferrovie Nord Milano, posta sulla ferrovia Milano-Saronno e servita dalle linee S1 e S3 del Servizio ferroviario suburbano di Milano. Ulteriori collegamenti: Linea Z114 Cesate - Garbagnate FN (linee S1 e S3) - Garbagnate ospedale - Senago - Palazzolo Milanese FN (linee S2 e S4) gestita da Airpullman.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è dotata dei principali servizi urbanizzativi.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo immobile CORPO A**

sito in **Via dei Mille 23/D Cesate**

Accesso forzoso all'immobile.

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Milano UT Legnano, Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, in capo ai debitori eseguiti, quale Dante Causa, al 17/04/2018 nessun contratto di locazione risulta registrato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI dell'intero immobile:**

**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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nulla di rilevato*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: nulla di rilevato*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato*

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

come da Certificati ipotecari in atti

**4.2.1 Iscrizioni**

**CORPO A+B:**

**Ipoteca volontaria** n. 30099/6944 del 01/03/2006 a favore di ..... e contro ....., per la quota di 1/2 cadauno; atto Notaio Ugo Cantiello del 22/02/2006 rep nn. 9481/5814;

**Ipoteca legale** n. 63102/11241 del 04/07/2013 a favore di ..... e contro ....., per la quota di 1/2 ruolo esattoriale nn. 3854/6813 del 17/06/2013 sorte capitale € 23.458,08 ipoteca € 46.916,16 su 1/2 u.i. Foglio 20 mapp.239 sub 1 A/3 e 1/2 u.i. Foglio 20 mapp. 326 sub 8 C/6;

**Ipoteca legale** n. 3755/602 del 19/01/2016 a favore di ..... e contro ..... per la quota di 1/2 ruolo esattoriale nn. 7632/6816 del 11/01/2016 sorte capitale € 490.002,11 ipoteca € 980.004,22 su 1/2 u.i. Foglio 20 mapp.239 sub 1 A/3 e 1/2 u.i. Foglio 20 mapp. 326 sub 8 C/6;

**Ulteriori Iscrizioni**

**solo CORPO A:**

**Ipoteca legale** n. 147539/29596 del 02/11/2009 a favore di ..... e contro ..... per la quota di 1/2 ruolo esattoriale nn. 15443/68 del 27/10/2009, sorte capitale € 21.309,64, ipoteca € 42.619,28 su u.i. Foglio 20 mapp. 239 sub 1 A/3;

**4.2.2 Pignoramento:**

**CORPO A+B**

Trascritto all'ufficio provinciale di Milano 2 il **14/07/2017** ai nn. 87812/56558 a favore di ..... e contro .....per la quota di 1/2 cadauno, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 19/06/2017 rep. n. 24085.

4.2.3 Altre trascrizioni: /

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: 10/04/2018

**Costi di cancellazione oneri e formalità: € 5.926,69**

€ 35,00 per n.1 ipoteca volontaria

€ € 5.629,69 per n. 3 ipoteche legali

€ 262,00 per n. 1 pignoramento

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese di gestione condominiale:** come da informazioni dell'Amministratore, studio dott. Colasuonno in Garbagnate Mil.se (amministrazione@studiocolasuonno.eu)

spese ordinarie annue circa € 1.000,00/1.200,00

spese condominiali insolute ultimi due anni:

consuntivo 2016/2017 € 1.545,28

preventivo 2017/2018 € 1.090,86 (salvo conguaglio)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Nell'ingresso al pianerottolo di ingresso all'appartamento è presente una rampa di scale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** non rilevato

**Indice di prestazione energetica:** /

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nulla di rilevato

**Avvertenze ulteriori:** /

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari .....(in regime di separazione di beni) per ATTO DI COMPRAVENDITA Rep. n. 9480/5813 del 22/02/2006 Notaio Ugo Cantiello, trascritto a Milano 2 il 01/03/2006 ai nn. 30098/15004, da potere dei sigg. ....

Ai suddetti sigg. .... gli immobili erano così pervenuti:

- in parte (la quota di ¼ cad.) per **successione legittima in morte di** .....uff. Reg. Milano den. 5145 vol. 74) trascritta il 18/06/1975 ai nn. 21203/18491 e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di .....
- **Note:** in data 20/06/2018 ai nn. 80897/53497 è stata trascritta all'uff. Reg. Milano 2 l'accettazione tacita di eredità a favore di ..... (quota 2/12 ciascuno per il diritto di proprietà e 1/12 ciascuno per nuda proprietà del corpo A+B) e contro ..... (quota 4/12 per il diritto di proprietà e 2/12 per nuda proprietà del corpo A+B);
- ed in parte (la quota di ¼ cad.) per successione legittima in morte di ..... (uff. Reg. Milano den. 1561 vol. 2005/5 del 20/10/2005) trascritta il 10/09/2009 ai nn. 119396/75807;
- **Note:** in data 20/06/2018 ai nn. 80898/53498 è stata trascritta all'uff. Reg. Milano 2 l'accettazione tacita di eredità a favore di ..... (quota 1/4 ciascuno per il

diritto di proprietà del corpo A+B) e contro ..... (quota di 1/2 per il diritto di proprietà del corpo A+B).

Ai sigg. .... le rispettive quote di pertinenza degli immobili erano così pervenute:

- in parte (la quota di 1/2 cad. dell'abitazione CORPO A) per atto di vendita Notaio Ermanno Casero del 01/11/1965 rep. 1521, trascritto il 26/11/1965 ai nn. 65113/47225;
- in parte (la quota di 1/2 cad. del box CORPO B) per atto di vendita Notaio Ermanno Casero del 06/02/1971 rep. 8547 trascritto il 15/03/1971 ai nn. 18566/14983;
- ed in parte (la quota di 1/6 di usufrutto di entrambi gli immobili al ..... ) per la sopracitata successione legittima in morte di ..... (uff. Reg. Milano den. 5145 vol. 74) trascritta il 18/06/1975 ai nn. 21203/18491.

### **Dati precedenti relativi al CORPO A+B**

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Da visure presso il Comune di Cesate emerge che il Fabbricato è stato costruito con Autorizzazione per esecuzione lavori edili pratica n. 45/62 rilasciata il 15/01/1963 e che il 29/11/1987 è stata depositata relazione di asseveramento ai sensi art. 26 Legge 47/85 per opere interne nell'appartamento.

**Abitabilità:** rilasciata il 25/03/1964.

#### **7.1 Conformità edilizia:**

**Per quanto possibile riscontrare dagli atti recuperati, si dichiara la conformità edilizia degli immobili oggetto della presente stima.**

*Per difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni, non riscontrate e non segnalate dall'amministratore del condominio, si rimanda all'aggiudicatario ogni approfondimento per la regolarizzazione di tipo condominiale.*

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 20.02.2017 sono stati approvati gli atti costituenti la variante al Piano del Governo del Territorio (P.G.T.)
Immobile soggetto a convenzione:	Nulla di rilevato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Nulla di rilevato
Note:	/

**Per quanto sopra e per quanto è stato possibile verificare, si dichiara la conformità urbanistica. Dati precedenti relativi al CORPO A+B**

<b>Descrizione immobili</b>
-----------------------------

Appartamento al piano terra di un edificio di cinque piani fuori terra oltre piano cantinato. Si accede al complesso immobiliare composto da 4 edifici residenziali da cancello condominiale su marciapiede con cortile comune interno, il fabbricato in questione è identificato come Condominio Arcobaleno "D". Non dotato di ascensore, l'appartamento è composto da 3 locali oltre cucina, bagno, ripostiglio e due balconi prospettanti su due diversi cortili comuni. L'accesso è stato forzoso.

Il box è all'interno di un fabbricato separato composto da nove autorimesse.

**2. Caratteristiche generali descrittive dell'edificio Corpo A + B:**

Caratteristiche strutturali, per quanto possibile visionare:

Balconi	in c.a. Con piastrelle
Strutture verticali	pilastrini in c.a.
Strutture orizzontali	solai in laterizio e c.a.
Scale	in c.a. rivestite
Copertura	a falde

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	serramenti in pvc doppio vetro con tapparelle in plastica
Infissi interni	porte in legno
Pavimentazione Interna	ceramica varia
Impianti:	Elettrico: non reperite le certificazioni Riscaldamento: autonomo radiatori ghisa
Ascensore condominiale	non presente
Portineria	non presente
Box	in c.a con saracinesca metallica

**Note:** Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata a parte.

Superficie appartamento e box rilevata:

Destinazione	Parametro arrotondato	Superficie reale/potenziale arrotondato	Coeff.	Superficie equivalente arrotondato
<b>RESIDENZIALE così composto:</b>	<b>sup lorda di pavimento</b>	<b>83,93</b>	<b>1,00</b>	<b>83,93</b>
Soggiorno	21,79			
Cucina	8,91			
Camera1	11,77			
Camera2	22,99			
Bagno	7,75			
Corridoio	9,16			
Ripostiglio	1,57			
Balconi		6,32	<b>1/2</b>	3,16
cantina		9,40	<b>1/4</b>	2,35
Totale superficie				<b>89,44</b>
<b>Box</b>				<b>18,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**08.0 Criterio di stima:**

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dai rilievi in luogo; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, epoca, ubicazione, equiparabile al territorio e zona.

Facendo una comparazione prendendo a base i valori espressi, per il Comune di CESATE:

- dall'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo civile e stato conservativo normale, quotazioni zona centrale **€/mq 1.350,00-1.600,00 min/max, 2° semestre anno 2017**
- le quotazioni del borsino immobiliare zona Periferia per abitazioni di tipo civile in buono stato fascia media **€/mq 1.081,00**
- le quotazioni agenzie immobiliari di zona immobili all'asta variano da **€/mq 800 a €/mq 1.000,00**
- **Per il box la valutazione media è di €/mq 774,00.**

tenendo conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare e dello stato di manutenzione dell'appartamento e degli impianti, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 1.000,00**.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Ufficio tecnico di Cesate Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, agenzia delle entrate - banca dati quotazioni immobiliari - 2° semestre 2017, agenzie immobiliari di zona.

### 8.3 Valutazione corpo A e corpo B:

ID	Immobile	Superficie di riferimento	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
<b>A</b>	<b>Appartamento</b> con cantina piano T-S1	89,44	1.000,00	<b>89.440,00</b>
<b>B</b>	<b>BOX</b>	18,00	770,00	<b>13.860,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.)

CORPO A (appartamento e cantina) - € 4.472,00  
CORPO B (box) - € 693,00

**Spese tecniche** di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € /

**Costi di cancellazione** oneri e formalità:  
€ 5.926,69 (come da punto 4.2.4)

**Spese condominiali insolte due anni precedenti:** - € 2.636,14  
(salvo conguaglio)  
Giudizio di comoda divisibilità: NO

### 8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore immobile quale occupato: /

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato

CORPO A (dedotto anche spese condominiali insolte) **€ 82.300,00**  
CORPO B **€ 13.000,00**

Data generazione: 17/07/2018

L'Esperto alla stima  
**Mariella Sporzon**