

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

**CONDOMINIO CEDRI (via Capuana 56)**  
contro

**Sig.ra**

N. Gen. Rep. **1618/2016**,

**Giudice: Dott.ssa S. Caterbi**

**ELABORATO PERITALE**

**tecnico incaricato: arch. Elena Bosciano**

*iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 7507*

*iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9425*

*C.F. BSC LNE 61C42 L219W – P.IVA n. 10520050153*

*con studio in Milano –via E. Cornalia n.19*

*telefono 02 62694346 e fax 02 700505906 - Cellulare: 3319733209*

e-mail: [mail@elenaboscianoarchitetto.com](mailto:mail@elenaboscianoarchitetto.com); pec email: [bosciano.7507@oamilano.it](mailto:bosciano.7507@oamilano.it)



**Bene immobile sito in Rho  
via Capuana n. 56  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (allegato n. 2):**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento monolocale** costituito da un ampio locale con angolo cottura, disimpegno, bagno e piccola cantina sito in via Capuana al civico 56, sito al piano secondo del fabbricato CEDRI del complesso immobiliare "Europa 3" edificato nel -1984-1988.  
La superficie commerciale ( o ragguagliata ) è di **42 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

proprietà per 1/1;

**descrizione:**

**Fig. n.5; Mapp. n. 35, Sub. 36**, cat A/2, classe 4, consistenza vani 2; sup. catastale 41 mq piani terra e primo; rendita € 294,38;

In forza di: compravendita del 11-11-2004 rep. 202470, racc. 25778.

**Coerenze dell'appartamento:**

affaccio su giardino comune, proprietà di terzi, vano ascensore, corridoio comune, proprietà di terzi.

**Coerenze della cantina:**

proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico leggero con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** scuola dell'infanzia, primaria, in via Deledda 8: a 0,35 km  
secondaria di I grado in via S. Di Giacomo 8: a 0,55 km  
secondaria di II grado Liceo C. Rebora in via Papa Giovanni xxiii 15: a 1,5 km  
Centro Commerciale , via Capuana , ang. corso Europa :  
a 0,75km;  
Cinema Capitol, via Martinelli 55: a 2,2 km;  
Ospedale di Rho , Corso Europa 250 : a 1,8 km a piedi;  
Carabinieri Comando, via Pertini 6, a 1,5 km a piedi;  
Municipio: piazza Visconti 23 a 2,7 km a piedi

**Collegamenti pubblici** Vi è un collegamento con il centro di Milano dalla fermata Vanzago / Pogliano ( distante 2,7 km dall'abitazione ) tramite la linea di autobus S5, nr. 23027 fino alla stazione di Repubblica, dove parte la metropolitana M1 fino alla Piazza del Duomo a Milano.

**3. STATO DI POSSESSO**

Al momento dell'accesso l'appartamento non era presente la proprietaria, che risulterebbe oggi essere residente a Linate con il figlio minore ( **allegato n. 7** ).



L'Agenzia delle Entrate riferisce che non vi siano contratti di locazione che vedano la proprietaria quale dante causa (**allegato n. 4**).

#### **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: **non conosciute**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali : **non conosciute**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non conosciuti**;
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non conosciute**

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

###### **4.2.1. Iscrizione:**

di ipoteca volontaria (nascente da finanziamento a rogito Luciano Quaggia di Milano in data 11-11-2004) a favore di **Sanpaolo IMI spa** iscritta in data 02-12-2004 RP/RG n.174543/41216  
Importo ipoteca: € 230.000,00  
Importo mutuo erogato: € 115.000,00

###### **4.2.4. trascrizione:**

di atto di pignoramento immobiliare a favore di **CONDOMINIO CEDRI** trascritto in data 14-10-2016 ai nr. RG 115519/ RP 73318 a firma del Notaio. Faustino Colianni (Milano); per importo di € 3.917,70, oltre a interessi maturati e maturandi ed oltre alle spese di notifica e successive occorrendo.

##### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.**

###### **4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

E' stata constatata la conformità tra lo stato di fatto ed i tipi conservati presso l'archivio comunale, relativi all'ultimo titolo edilizio che risulta essere la concessione per opere di completamento 112 / 1988.

**4.3.2. Conformità catastale:** è stata constatata la conformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale.

##### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (allegato n. 8):**

L'attuale amministrazione condominiale riferisce che l'immobile oggetto di esecuzione è amministrato da due condomini: CEDRI e EUROPA3 ove quest'ultimo è il supercondominio che gestisce i servizi comuni a tutti i sei fabbricati di cui è costituito il complesso edilizio.  
; il debito complessivo per il solo biennio 2016-2017 risulterebbe essere di circa € 5.103,92 (**allegati nn.8**).

**Atti ablativi:** nessuno

##### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

###### **6.1 Attuali proprietari:**

proprietà per 1/1; In forza di:  
compravendita del 11-11-2004 rep/racc. 202470/25778, trascritto in data 02-12-2004 nn. 174542 / 91303.

###### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**



**DEMONTIS Stefania Maria** proprietà per 1/1 in forza di: compravendita del 23-06-1999, trascritta in data 24-06-1999, RG/RP 61487/42279.

**FONDO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER GLI IMPIEGATI DELLE IMPRESE DI SPEDIZIONE E DELLE AGENZIE MARITTIME** –per titoli precedenti al ventennio (compravendita, fra maggior consistenza, in data 14-12-1989, trascritta in data 10-01-1990, RG/RP 2460/1932 ).

**PRATICHE EDILIZIE ( allegati n. 6 ):**

Al momento del mio accesso agli atti ( 22 marzo 2018 ), ho potuto visionare i seguenti documenti: 1) concessione edilizia 90/83 per la costruzione di sei fabbricati residenziali; 2) variante in corso d'opera alla concessione edilizia 90/83 ( 02-08-1987); 3) concessione edilizia 112/88 per la realizzazione di opere di completamento degli edifici di cui ai mapp. 135,136,35; 4) visto edilizio ai fini antincendio prot. 140810 del 20-02-1984; 5) collaudo strutture in cemento armato prot. D52097 del 20-04-1988.

Per quanto attiene al rilascio della licenza di abitabilità non è stato individuato il documento relativo al blocco "CEDRI", nonostante nei fascicoli esaminati siano presenti vari certificati, alcuni dei quali identificati chiaramente con gli appellativi botanici che sono stati attribuiti ai sei fabbricati; altri invece sono stati attribuiti con altri identificativi, dei quali non vi è certezza che appartengano al nostro fabbricato, ne' è stato possibile fare ulteriore chiarezza, stante il relativo disordine e la scarsa cura con la quale i documenti sono custoditi ( **allegati nn. 6** ).

## Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento monolocale** costituito da un ampio locale con angolo cottura, disimpegno, bagno e piccola cantina sito in via Capuana al civico 56, sito al piano secondo del fabbricato CEDRI del complesso immobiliare "Europa 3" edificato nel 1984-1988.  
La superficie commerciale ( o ragguagliata ) è di **42 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

proprietà per 1/1;

**descrizione:**

**Fg. n.5; Mapp. n. 35, Sub. 36**, cat A/2, classe 4, consistenza vani 2; sup. catastale 41 mq piani terra e primo; rendita € 294,38;

In forza di: compravendita del 11-11-2004 rep. 202470, racc. 25778.

**Coerenze dell'appartamento:**

affaccio su giardino comune, proprietà di terzi, vano ascensore, corridoio comune, proprietà di terzi.

**Coerenze della cantina:**

proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra	mq		mq		
Appartamento	41,32	1	41,32	N/E	buone
cantina	1,84	0,25	0,46	/	buone
<b>totale</b>	<b>43,16</b>		<b>41,78</b>		



## Caratteristiche descrittive del fabbricato.

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute
<i>Travi (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute
<i>Solai (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute
<i>Muratura (tamponamenti):</i>	materiale/tipologia: non conosciute
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia piana, rivestita in lastre grecate in alluminio, praticabile Condizioni : non conosciute
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: finestre con ante a battente in acciaio smaltato di colore verde Condizioni : buone Protezioni esterne: ante ad avvolgibile Condizioni: buone
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta a battente in legno Condizioni: buone
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: ottime
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati, intonaco, tinteggiatura Condizioni: ottime
<i>Rivestimenti</i>	materiale: ceramica Condizioni: ottime
<i>Pavimenti :</i>	materiale : ceramica Condizioni: ottime
<i>Ingresso appartamento</i>	Portoncino blindato. Condizioni: ottime
<i>Ingresso condominiale</i>	Cancellata in ferro con ufficio del custode. Condizioni: buone
<i>Antenna collettiva</i>	non conosciuta
<i>Antifurto</i>	non presente
<i>Raffrescamento</i>	non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; Condizioni: non conosciute; Certificazioni: non conosciute



<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipo di rete: non conosciuta Condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non conosciuta Condizioni: non conosciute
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente Condizioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari bagno; Condizioni : non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto teleriscaldamento a radiatori; Condizioni: non conosciute
<i>Scala esterna (componente edilizia):</i>	presente, rivestita in marmo Condizioni: buone
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	assente

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE (allegato n. 1):

### 8.1 Criterio di stima

Nel presente ELABORATO PERITALE si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

#### Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo *'International Valuation Standards 2007 ( IVS )*, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"...importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di



mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

*"...alla data della valutazione"*

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

*"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato"*

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

*"...dopo un'adeguata promozione commerciale"*

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

*"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

## 8.2. Fonti di informazioni

- Notaio Alberto Villa – Milano. ( atto di provenienza del bene comparabile n.1, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1 )**
- Notaio Antonio Cimmino – Milano ( atto di provenienza del bene comparabile n.2, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1 )**
- Sister / Agenzia del Territorio ( **allegati n. 3.1.1**– visura catastale; **allegati n. 3.2.1**,- planimetria catastale );
- Agenzia delle Entrate ( **allegato n. 4 )**
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio –2° semestre 2016 ( **allegato n. 5 )**
- Servizio Edilizia Privata del comune di Rho ( **allegati n. 6 )**
- Servizi Demografici del Comune di Lainate ( **allegati n.7 )**
- Amministratore del Condominio ( **allegati n.8-9 )**



### 8.3. Valutazione corpo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario (€ / mq)	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento	41,78	€ 1.485,63	€ <b>62.069,69</b>

Il valore stimato è il risultato di una elaborazione (allegato n. 1 ) che fa riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, situati nella stessa zona e che sono stati compravenduti di recente.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: .....	€- 3.103,48
Riduzione dei corrispettivi degli ultimi due esercizi	€ - 5.103,92

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile non è divisibile.

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero. **€ 53.862,29**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se occupato (-30%) € 37.703,60

## 9. CERTIFICAZIONI ENERGETICA ED IMPIANTISTICHE:

### 9.1. Certificazione energetica.

Secondo le ultime disposizioni della III Sezione, non è stata redatta o individuata la certificazione energetica.

### 9.2. Certificazioni impiantistiche.

Come da dichiarazioni ricevute dall'Amministratore, si registra che tutti gli impianti siano in regola che possedano le relative certificazioni ( **allegati nn. 9.2** );

L'esperto

Arch. Elena Bosciano

