

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **2380/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-03-2019 ore 12:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FIENGO GIUSEPPE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Roberto Acquavia  
**Codice fiscale:** CVQRRT75B03H264B  
**Studio in:** Via Palladio 29 - Cornaredo  
**Email:** ing.acquavia@libero.it  
**Pec:** roberto.acquavia@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Papa Giovanni XXIII, 87 – Cesate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 20, particella 120, subalterno 35

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Papa Giovanni XXIII, 87 – Cesate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Papa Giovanni XXIII, 87 – Cesate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Papa Giovanni XXIII, 87 – Cesate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Papa Giovanni XXIII, 87 – Cesate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** nessuno



## 6. Misure Penali

**Beni:** via Papa Giovanni XXIII, 87 – Cesate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Papa Giovanni XXIII, 87 – Cesate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Papa Giovanni XXIII, 87 – Cesate (Milano) - 20020

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 31.500,00

**Prezzo da occupato:** € 25.000,00



**Beni in Cesate (Milano)**  
Località/Frazione  
via Papa Giovanni XXIII, 87

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Cesate (MI), CAP: 20020, via Papa Giovanni XXIII, 87**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato

Civile: coniugato con il co-esecutato

**1/2 di [REDACTED] - Proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato

Civile: coniugato con il co-esecutato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] - proprietario ½

[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] - proprietario ½

foglio 20, particella 120, subalterno 35, indirizzo via Giovanni XXIII, 87, piano 2-S1, scala C,  
comune di Cesate, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 56 mq, rendita € 278,89

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà:

7,50/1000

Confini:

Abitazione:

NORD: corridoio comune su via Papa Giovanni XXIII;

EST: altre proprietà;

SUD: balcone su cortile comune;

OVEST: altra proprietà e scale comuni.

Cantina:

NORD: terrapieno su via Papa Giovanni XXIII;

EST: altra proprietà;

SUD: corridoio comune;

OVEST: altra proprietà.



Conformità catastale:

La distribuzione interna rilevata in sede di sopralluogo non corrisponde fedelmente alla planimetria catastale: in particolare il collegamento tra cucina e soggiorno non è realizzato con muretto basso ma vi è una vera parete divisoria con porta e il disimpegno per l'accesso al bagno è più piccolo. Inoltre non è segnalato il muretto di contenimento della doccia nel bagno.

La distribuzione rilevata tra l'altro non è conforme neanche a livello edilizio in quanto non solo non è conforme all'ultima pratica presentata, ma quest'ultima non è andata neanche a buon fine in quanto le richieste successive alla presentazione da parte del Comune di Cesate non sono state debitamente evase. Il dettaglio verrà rappresentato nel relativo capitolo "conformità edilizia".

Per l'aggiornamento catastale comprensivo di: spese tecniche e diritti di segreteria catastali il costo è di **500,00 €**.

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la NON conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

La zona in cui è situato l'immobile staggito è nella periferia sud del Comune di Cesate. Il tessuto edilizio del quartiere è principalmente residenziale. La zona ha una ampia offerta edilizia e non presenta particolari interessi di appetibilità.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con scarsa presenza di parcheggi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** a 700 metri stazione ferroviaria di Cesate in cui transitano le linee S1 ed S3 di diretto collegamento con il passante della città di Milano.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero, ovvero occupato dagli esecutati e suoi familiari.

**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 cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; Importo ipoteca: € 246.000,00; Importo capitale: € 82.000,00; Rogito: Notaio Antonio Monteleone in data 12/06/2002 ai nn. 978; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 2 in data 18/06/2002 ai nn. 75069/17195.

**NOTE: tale iscrizione con la compravendita del 2005 a favore degli esecutati doveva essere cancellata come da indicazione ascritte sull'atto di provenienza dell'immobile.**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00; Rogito: Notaio Massimiliano Tornambé in data 03/11/2005 ai nn. 6309/2661; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 2 in data 09/11/2005 ai nn. 166124/44321.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; iscritto al Tribunale di Milano in data 28/09/2015 ai nn. 39309 trascritto a RR.II. MILANO 2 in data 08/10/2015 ai nn. 98271/64007;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

In base all'atto di provenienza dovrebbe essere possibile cancellare l'ipoteca del 2002 a favore della [REDACTED]

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 900,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4.465,82 €.

Millesimi di proprietà: 7,50/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – l'unità imm.re presenta diverse barriere architettoniche: principalmente legate alla indisponibilità di un ascensore. L'immobile si trova al secondo piano.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da segnalare



**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.  
**Indice di prestazione energetica:** -- kw/mq\*anno  
**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:** Nulla da segnalare

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ – proprietario 1/1  
**proprietari ante ventennio fino al 12/06/2002.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Cimmino, in data 27/07/1998, ai nn. 5076; trascritto a RR.II. MILANO 2, in data 29/07/1998, ai nn. 63440/45777

### Titolare/Proprietario:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ – proprietario 1/1  
**Dal 12/06/2002 al 03/11/2005.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Monteleone, in data 12/06/2002, ai nn. 977; trascritto a RR.II. MILANO 2, in data 18/06/2002, ai nn. 75068/43819

### Titolare/Proprietario:

██████████ nato in ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ – proprietario ½  
██████████ nata in ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ – proprietario ½

**Dal 03/11/2005 ad oggi**

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Massimiliano Tornambé, in data 03/11/2005, ai nn. 6308/2660; trascritto a RR.II. MILANO 2, in data 09/11/2005, ai nn. 166123/84784.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### ATTI DI FABBRICA

Pratica irreperibile come dichiarato da mail del tecnico Comunale ed allegata alla presente relazione.

### Numero pratica: DIA 107/05

Intestazione: sig. ██████████

Tipo pratica: DIA TARDIVA

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: diversa distribuzione degli spazi interni

Presentazione in data 18/10/2005 prot. 18192

**NOTE: in data 17/11/2005 con prot. 19947 il comune di Cesate ha chiesto integrazioni alla pratica, le quali non sono mai state evase. A sommosso avviso dello scrivente la suddetta pratica è pertanto decaduta.**



**7.1 Conformità edilizia:**

In ragione delle pratiche sopra menzionate l'immobile risulta sprovvisto di un regolare titolo edilizio. Tra l'altro la DIA depositata nel 2005 non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi: tra cucina e soggiorno vi è una parete di chiusura a tutt'altezza e non un muretto, il disimpegno che conduce al bagno è di dimensioni ridotte rispetto al progetto, in bagno vi è una parete di contenimento della doccia che non è censita nel progetto.

Tale disposizione interna oltre che essere non conforme non è nemmeno sanabile per i seguenti motivi:

- Le superfici di cucina e soggiorno, presi singolarmente, non rispettano le superfici minime richieste dalla normativa vigente (rispettivamente di 8 e 14 mq);
- La larghezza delle porte interne non consentono l'adattabilità dell'immobile (da 60 cm ampliare a 80 cm);
- L'antibagno ha dimensioni ridotte (dovrebbe avere lunghezza di almeno 100 cm per lato).

Le dimensioni interne della camera da letto consentono una idoneità alloggiativa per 1 (uno) utente in quanto è maggiore di 9 mq ma minore di 14 mq.

Pertanto ancor prima di sanare a livello edilizio la distribuzione interna è necessario effettuare interventi atti a rendere conforme alla normativa vigente l'attuale configurazione dell'immobile.

**COSTI:**

Opere edili per partizione allargamento porte, rimozione parete tra soggiorno e cucina, ampliamento antibagno, eventuali adeguamenti impiantistici e ripresa piastrelle nel bagno: € 3.800,00

Spese tecniche pratica edilizia: € 1.200,00

Sanzione ex articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001: € 1.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la NON conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera n. 30 del 22 settembre 2016
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]**

Appartamento di circa 45 mq posto al secondo piano di complesso immobiliare degli anni '60. L'immobile comprende ingresso, bagno, cucina, soggiorno e camera. E' presente una stringa di balcone tipo ballatoio di proprietà esclusiva ed al primo piano interrato vi è una cantina di pertinenza.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato con il co-esecutato

1/2 di [REDACTED] - Proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato con il co-esecutato



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: secondo.

L'edificio è stato ristrutturato nel: non rilevato

ha un'altezza utile interna di circa 2,80 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio NO taglio termico doppiovetro</b> (in bagno e cucina monovetro) protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in mattoni semipieni</b> coibentazione: <b>assente</b> rivestimento: <b>intonaco a civile</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>discrete</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>funzionate</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>funzionante, ma non a norma</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>funzionante</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>acquedotto</b> rete di distribuzione: <b>non rilevato</b> condizioni: <b>funzionante</b>
Termico	<b>NON PRESENTE. L'impianto centralizzato è stato disattivato</b>
Acqua Calda Sanitaria	tipologia: <b>autonoma</b> generatore: <b>caldaietta a gas di tipo B</b> condizioni: <b>funzionante</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda è stata computata al lordo dei muri interni e perimetrali.

**Corpo: A**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
Balcone	superficie	5,60	0,30	1,68
		<b>50,60</b>		<b>46,68</b>



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I - 2018

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1600

**Accessori:**

A.1 Cantina      posto al piano seminterrato composto da unico locale - Sviluppa una superficie netta complessiva di circa 8.50 mq (4,05x1,90 m) - Destinazione urbanistica: Snr  
Valore a corpo: € **400**  
Note: Altezza della cantina 2,55 m, porta di ingresso 85x200 cm.

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: non reperibile

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Riscaldamento:**

L'impianto di riscaldamento centralizzato è disattivo. Nell'immobile non è stato implementato un eventuale nuovo impianto autonomo.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Impianto antincendio:**

Non presente nell'immobile staggito

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

- Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di telematico su Cesate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di Cesate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sito Casa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo Economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	45,00	€ 1.000,00	€ 45.000,00
Balconi	1,68	€ 1.000,00	€ 1.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.680,00
Valore accessori			€ 400,00
Valore complessivo intero			€ 47.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.080,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	46,68	€ 47.080,00	€ 47.080,00
TOTALE				€ 47.080,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	-€ 2.354,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -1.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 6.500,00
Spese per implementazione nuovo impianto di riscaldamento autonomo:	-€ 5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile non gode di comoda divisibilità ex art. 720 cc

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 31.426,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 25.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 31.500,00</b>



**Allegati**

- all. 1 – Visure catastali
- all. 2 – Provenienza
- all. 3 – Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- all. 4 – Comunicazione Tecnico Comunale assenza Pratica Edilizia originaria
- all. 5 – DIA del 2005 sospesa
- all. 6 – Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- all. 7 – Spese condominiali ricevute dall'amministratore di Condominio
- all. 8 – Rappresentazione sommaria delle opere edili per conformità edilizia
- all. 9 – Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- all. 10 – Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.

L'Esperto alla stima  
**Ing. Roberto Acquavia**

