
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Di Credito Cooperativo Di Cernusco Sul Naviglio Soc.
Ccop.**

contro:

N° Gen. Rep. **991/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2015 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Marcello Michiara
Codice fiscale: MCHMCL48E22F205R
Partita IVA: 11869010154
Studio in: Via Petrarca 7 - 20123 Milano
Telefono: 3358055198
Fax:
Email: mmichiara@gmail.com
Pec: marcello.michiara@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Don Milani 23-E - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 39, particella 41, subalterno 10

2. Possesso

Bene: via Don Milani 23-E - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Don Milani 23-E - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Don Milani 23-E - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Banca Di Credito Cooperativo Di Cernusco Sul Naviglio Soc. Ccop., Condominio di Via Don Milani 23 E/F Cernusco s/n

5. Comproprietari

Beni: via Don Milani 23-E - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotti: 001



Corpo: Appartamento

6. Misure Penali

Beni: via Don Milani 23-E - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Don Milani 23-E - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Don Milani 23-E - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 93.643,00



Beni in **Cernusco Sul Naviglio (Milano)**
Località/Frazione
via Don Milani 23-E

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Don Milani 23-E

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 39, particella 41, subalterno 10, indirizzo VIA DON LORENZO MILANI 23/E, interno 10, piano 2-S1, sezione censuaria CERNUSCO SUL NAVIGLIO, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € .454,48 (allegato n. 4)

Derivante da: Variazione toponomastica del 11/03/2004 n.23956.1/2004 in atti dal 11/03/2004 (protocollo n. MI 0161752)

Confini: dell'appartamento da atto di compravendita:

enti comuni di cui vano scala e pianerottolo, appartamento di terzi subalterno 9, affaccio su enti comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La pianta catastale differisce dallo stato di fatto rilevato poichè è stato demolito il tramezzo tra cucina e soggiorno.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale.

variante catastale: €.600,00

Oneri Totali: €. 600,00

Note: non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio fa parte di un complesso residenziale realizzato negli anni ottanta, la zona è formata da più complessi residenziali disposti attorno all' anello di Via Don Milani che racchiude un'ampia area a verde con al centro il polo scolastico. L' intero quartiere è ricco di verde piantumato con alberi ad alto fusto, fa capo alla zona detta delle tre torri(centro commerciale con chiesa e piazza di recente edificazione).Il quartiere è delimitato dalla strada statale 11 padana superiore a sud e dista 500 metri circa dalla stazione della Metropolitana Milanese MM2 ,fermata Cernusco Sul Naviglio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale



Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria : polo scolastico nello stesso quartiere e centro commerciale negozi con supermercato (Centro Tre Torri) e chiesa .

Importanti centri limitrofi: Gorgonzola, Cologno Monzese.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: naviglio Martesana.

Attrazioni storiche: Centro Storico.

Principali collegamenti pubblici: MM2 e BUS locali.

Servizi offerti dalla zona: scuole secondaria (buono), farmacia (buono), centro commerciale (buono), ospedale Melegnano (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

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.

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

4.2.1 Iscrizioni:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale :

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €1.150,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €10.026,78 oltre spese legali.

Millesimi di proprietà: 18,9/1000.

Spese arretrate insolute degli ultimi due anni : Euro 3.131,97 (2014/15),

spese straordinarie non pagate : Euro 825,54 (tetto 2011)e Euro 994,20 (tetto 2012).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'ingresso all'edificio è al piano interrato accessibile da rampa scale esterna priva di servoscala

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica: presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE (allegato 5):

1-Identificativo: nuova costruzione in Cernusco sul Naviglio di civile abitazione concessione n.1434

Intestazione: Coop. Promozione Sociale 1° srl.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/07/1983.

2-Identificativo: concessione per varianti in corso d'opera n.2049. Via Don Milani 23



Intestazione: Coop. Promozione Sociale1°srl.
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: varianti in corso d'opera alla concessione n.1434
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 15/09/1986 .
 Rilascio in data 03/10/1986 .
 Abitabilità/agibilità in data 11/09/1987 al n. di prot. 1573.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il progetto non corrisponde allo stato di fatto rilevato in quanto è stato eliminato il tramezzo tra cucina e soggiorno (allegato 6)

Regolarizzabili mediante: presentazione CIAL opere interne al Comune di Cernusco sul Naviglio.

Descrizione delle opere da sanare: Avvenuta demolizione di tavolato tra soggiorno e cucina Sanatoria piccole opere €. 250 ,presentazione CIAL €. 750.

Sanatoria + CIAL: € 1.000,00.

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Note sulla conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento**

Appartamento d'angolo composto da ingresso,cucina e soggiorno con balcone sul lato sud, bagno e camera con balcone sul lato ovest, posto al piano secondo con annesso un vano cantina posto al piano cantinato. L'appartamento è termoautonomo. Soggiorno e cucina sono uniti in unico locale e la zona cucina è priva di attrezzatura. L'appartamento si presenta in buon stato di conservazione.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq. **66** ed è posto al piano secondo.

L'edificio è stato terminato nel 1987: le opere di costruzione sono state effettuate con concessione edilizia del comune di Cernusco Sul Naviglio in data 14/08/1983 n.1434 e successiva variante rilasciata in data 3/10/1986 n.2049

Ristrutturato: rifacimento del manto di copertura ora in alluminio preverniciato nel 2011.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23/E di interno , ha un'altezza interna di circa: 2,70



L'intero fabbricato è composto da sei piani complessivi di cui fuori terra cinque e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: Il condominio si presenta in buon stato di conservazione

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera - Note: condizioni non verificate
Strutture verticali	materiale: c.a. - Note: condizioni non verificate

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: serramenti dotati di doppiovetro
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera di alluminio - Note: manto di copertura del 2011 coibentazione non verificata.
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti - Note: finitura del rivestimento in intonaco plastico graffiato
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: visibile il rappezzo conseguente alla demolizione del tavolo tra cucina e bagno
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato. condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:



Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti - Note: conformità non verificata
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti - Note: conformità non esistente
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame - Note: condizioni e conformità non verificate
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato - Note: condizioni non verificate
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame - Note: radiatori in acciaio, condizioni impianto non verificate, conformità non esistente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

appartamento mq lordi 62 circa + balconi (mq 10+mq 4,5 = mq 14,5 calcolati al 25%) mq. 4 circa.
Mq totali 66 (allegato 6)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
		66,00		66,00



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio (allegato n. 11)

Periodo: 2/2014

Zona: periferia Cernusco Sul Naviglio

Tipologia: economico

Valore di mercato min. (€/mq): 1.650

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.900

Accessori:

Cantina posta al piano S-1 composto da un vano - Sviluppa una superficie complessiva di 1,60 x 1,60 interna (allegato n.6)
 Valore a corpo: € **2000**
 Note: confini in contorno partendo da nord come da atto di compravendita: cantine interni 7 e 17, corridoio delle cantine per due lati, cantina interno 11.(I numeri degli interni non corrispondono nella pianta di progetto.)

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

valori di mercato per appartamenti simili in zona

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Cernusco Sul Naviglio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzia del territorio 2 semestre 2014, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Euro 1.750/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	66,00	€ 1.750,00	€ 115.500,00

Valore corpo	€ 115.500,00
Valore accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 117.500,00



Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	-€ 17.625,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 3.132,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 1.600,00
certificazione impianti	€ -1.500,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 93.643,00

Data generazione:
22-09-2015 09:09:05

L'Esperto alla stima
Arch. Marcello Michiara



ALLEGATI :

- 1 - n. 8 Fotografie .
- 2 - n. 1 planimetria di CERNUSCO SUL NAVIGLIO .
- 3- Fotocopia planimetria catastale .
- 4- Scheda catastale appartamento.
- 5- Atti di progetto e concessione Edilizia ed Abitabilità
- 6- Stato di fatto rilevato dell' appartamento.
- 11- Fotocopia LISTINO PREZZI IMMOBILIARE.

