

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **COND. VIA DIAZ n.2 PESCHIERA BORROMEO (MI)**

contro:



N° Gen. Rep. **453/2016**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
30-11-2016 h. 10,15

Giudice esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico: appartamento bilocale + vano solaio

Esperto alla stima: **arch. Silvia Portaluppi**

Codice fiscale: PRTSVV66D44F119V

Partita IVA: 11558010150

Studio in: Via Rovido 2 - Buccinasco (Mi)

Telefono e fax :02/48.84.14.28

Cell.:

Email: architettoportaluppi@libero.it

Pec: portaluppi.9154@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Bene: via Armando Diaz n.2 Peschiera Borromeo (MI) -20068
Lotto unico: appartamento bilocale + vano solaio

1. Dati Catastali

Categoria: A3 classe 3° consistenza 3 vani Rendita catastale €. 224,66
Dati Catastali: foglio 69, particella 33, subalterno 14

2. **Stato di possesso:** occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.
Si segnala la presenza di 1 minore.

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

4. **Creditori Iscritti:** UNICREDIT s.p.a.

5. **Comproprietari:** nessuno

6. **Misure Penali :**NO

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8 Prezzo

Prezzo da libero: € 55.255,00



Bene immobile sito in **Peschiera Borromeo (Mi)-20068**

Via Armando Diaz n.2 piano 2°-4° (sottotetto)

Lotto unico: appartamento bilocale + vano solaio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento bilocale con vano solaio

sito in via Armando Diaz n. 2 Peschiera Borromeo (MI) 20168

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione di beni:

██████████ nato in ██████████ il ██████████

Cod. Fiscale: ██████████

Quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione di beni:

██████████ nata in ██████████ il ██████████

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 69, particella 33, subalterno 14,

indirizzo via Giacomo Matteotti. 43 Peschiera Borromeo (MI) piano 2°-4° scala 1

categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani rendita catastale € 296,96

Intestazione:

██████████ nato in ██████████ il ██████████ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

██████████ nata in ██████████ il ██████████ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Derivante da:

Compravendita del 27/10/2005 notaio ZONA LUCA sede Milano rep. 14644

Coerenze e confini:

dell'appartamento da nord in senso orario: pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi su due lati.

Del solaio da nord in senso orario: corridoio comune, solaio di proprietà di terzi, muro perimetrale, solaio di proprietà di terzi.

Note: L'Esperto SEGNALE che l'indirizzo attuale non è più Via Giacomo Matteotti n. 43 come indicato nella scheda catastale ma via Diaz n. 2 scala D



Conformità catastale:

Si rimanda a quanto esposto nel capitolo 7 "PRATICHE EDILIZIE"

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in zona Bettola-Zelofooramagno del Comune di Peschiera Borromeo, ad una distanza di circa 20 Km dal centro del capoluogo lombardo.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di inizio anni '60 di 4 piani fuori terra.

La zona si presenta a destinazione prevalentemente residenziale.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti pubblici: a poche centinaia di metri dalla SP.145. Collegamenti extra urbani di superficie con il capoluogo presenti.

Servizi offerti dalla zona: istruzione (sufficienti), servizi sociali (sufficienti), collegamenti di trasporto pubblico (sufficiente), verde pubblico (buono)

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia

Si segnala la presenza di n.1 minore.

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:

Nessuna.

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 a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. contro

████████████████████ nato in ██████████ il ██████████

per la quota di 1/2 di piena proprietà

████████████████████ nata in ██████████ il ██████████

per la quota di 1/2 di piena proprietà

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/10/2005

notaio Zona Luca rep 14645/7879;

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ;

Iscritta a MILANO 2 in data 15/11/2005 al nn. 169817/45392



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO DI PESCHIERA BORROMEO VIA DIAZ N.2
[redacted] nato in [redacted] il [redacted]
per la quota di 1/2 di piena proprietà
[redacted] nata in [redacted] il [redacted]
per la quota di 1/2 di piena proprietà.
Derivante da: Atto giudiziario del 18/02/2016 n. 64011.
Trascritto a MILANO 2 in data 17/03/2016 ai nn. 28232/17981
Il pignoramento è per €. 7.093,41 oltre spese ed interessi successivi

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

In seguito alla richiesta dell'Esperto l'amministratore ha fornito i seguenti dati:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 810,00 € circa (compreso acqua potabile)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Le spese condominiali insolute per l'immobile oggetto della procedura alla data del 23/11/2016 ammontano a €. 3.347,40 (come da prospetto fornito dall'amministratore).

Tale soluzione debitoria ha dato origine al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Proprietario: [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
proprietario/i ante ventennio fino al 16/06/2000

Proprietario:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

dal 16/06/2000 al 27/10/2005

In forza di verbale di atto di compravendita del 16/06/2000 rep.39609 notaio Lombardo Grazie Barbara

Trascritta a Milano 2 in data 28/06/2000 ai nn. 61844/41999



Proprietari attuali:

[redacted] nato in [redacted] il [redacted]

[redacted] nata in [redacted] il [redacted]

dal 27/10/2005 ad oggi.

In forza di compravendita del 27/10/2005. Rogante Zona Luca rep. 3466 sede Milano.-

Trascritta a Milano 2 in data 15/11/2005 ai nn. 169816/865271

Al monto dell'acquisto il sig. [redacted] sono coniugati in regime di [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato ANTE 1° settembre 1967

Immobile edificato in forza di Nulla Osta a costruire del 3-06-1963

Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di peschiera in data del 9 febbraio 1965

Pratiche edilizie successive:

Denuncia di attività per modifiche interne ex art. 26 del 25/05/1988 prot. n. 9114 a firma geom. Gulti

7.1 Conformità edilizia e catastale

Il CTU ha confrontato lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo con i documenti in suo possesso e precisamente la scheda catastale dell'immobile ed i tipi edilizi relativi all'ultimo tipo edilizio presentato ovvero alla pratica per opere interne del 1988.

Il confronto con quest'ultima ho portato in luce le seguenti difformità:

la suddivisione interna dell'appartamento come da me rilevata è differente da quella riportata nel tipo edilizio.

Difformità rilevata: il ripostiglio in fondo al corridoio non esiste ed è inglobato nella camera da letto.

Anche il confronto con la scheda catastale ha messo in evidenza delle difformità per quanto riguarda la distribuzione interna per cui NON si può dichiarare la conformità catastale.

Per quanto sopra riportato l'immobile NON E' REGOLARE

L'illecito è sanabile in base a quanto disposto dalle Leggi 47/85, 724/1994 e 380/2001 tramite presentazione di pratica in sanatoria

Costi ipotizzabili:

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Permesso di costruire in sanatoria e modifica scheda catastale: € 1.500,00

Costi ipotizzabili totali: € 2.500,00



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità urbanistica: nessuna

Descrizione: Appartamento bilocale con vano solaio

Appartamento bilocale posto al piano secondo composto da: soggiorno con cucina a vista, una camera ed un servizio igienico.

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1965

ha un'altezza interna di circa: 3 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi fuori terra

Stato di manutenzione generale: cattivo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in cattive condizioni di manutenzione

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

Portone di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: alluminio condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno/vetro singolo protezione: avvolgibili materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: cattive



Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: cattive
Plafoni	materiale: gesso condizioni: cattive
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: cattive
Scale	posizione: a rampe parallele condizioni: cattive
Impianti:	
Ascensore	<u>L'immobile non è dotato di ascensore</u>
Citofonico	tipologia: solo voce condizioni: sufficineti
Condizionamento	assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V dichiarazione di conformità ex Legge 46/90: non disponibile
Fognatura	tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano



Telefonico

tipologia: **sottotraccia**
dichiarazione di conformità ex Legge 46/90: non disponibile

Termico

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a produzione combinata (riscaldamento + ACS)

Radiatori in alluminio

Condizioni: cattive
dichiarazione di conformità ex Legge 46/90: non disponibile

Note: L'Esperto SEGNA LA la presenza di annerimenti sulle pareti perimetrali dovuti a fenomeni di condensa legati alla presenza di ponti termici non isolati. Sono stati posti sulle pareti perimetrali, nel lato interno, dei pannelli di isolante.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda	50,00	1,00	50,00
		50,00		50,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2016

Zona: B1

Tipologia: appartamento di tipo economico

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Cattivo

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max(€/mq): 1500

Accessori:

Vano solaio posto al piano 4° sottotetto - Sviluppa una superficie complessiva di 6,0 mq ca.
 Valore a corpo: € 2.500,00



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:** sintetico comparativo (più probabile valore di mercato)**8.2 Fonti di informazione:**

Osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento bilocale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	50,00	€ 1.200,00	€ 60.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 60.000,00
Valore corpo	€ 60.000,00
Valore accessori	€ 2.500,00
Valore complessivo intero	€ 62.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento bilocale con vano solaio		50,00	€62.500,00	€ 62.500,00

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%)	-€ 3.125,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 1.620,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.255,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 55.255,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 41.441,25

Data:
27-11-2016L'Esperto alla stima
arch. Silvia Portaluppi

DISTINTA DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 Fotografie

Allegato 2 Atto di provenienza

Allegato 3 Planimetria catastale-visura-estratto di mappa

Allegato 4 Ispezioni ipotecarie

Allegato 5 Prospetti debiti condominiali

Allegato 6 Edilizia: Nulla Osta a costruire 1963-abitabilità 1965-art.26 opere interne 1988

Allegato 7 Dichiarazione di invio (firmata digitalmente)

