

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 566/2016

LOTTO 1

Appartamento in Peschiera Borromeo (MI)
Via Armando Diaz n.° 2/D, piano T

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Appartamento in Peschiera Borromeo, Via Armando Diaz n.° 2, piano T-4, Scala D:

- appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da ingresso/disimpegno, cucina, due camere e bagno con annesso un vano di solaio al piano quarto sottotetto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva reale di 72,08 mq di cui 60,38 di abitazione e 11,7 di solaio, calcolata come da tabella riportata al punto 7.

- Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per la quota di 1/2 a:

- [REDACTED] Romania il 15.05.1969,

C [REDACTED]

piena proprietà per la quota di 1/2 a:

- [REDACTED] Romania il 10.02.1967,

C.F. [REDACTED] 678507129W

- Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo:

Foglio 69, mapp. 33, sub. 6, piano T-4 scala D, Categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale 62 m², Rendita € 247,90.

Confini da nord est in senso orario:

- dell'appartamento: appartamento proprietà di terzi su due lati; cortile comune; corridoio comune.
- del vano di solaio: cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune; proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Il comune di Peschiera Borromeo è un piccolo centro di circa 23.000 abitanti posto nel settore sud est dell'interland milanese. Nel proprio territorio ingloba l'aeroporto di Linate e l'idroscalo. Confina con i Comuni di San Donato Milanese, Pioltello e Pantigliate. I trasporti urbani e interurbani di Peschiera Borromeo vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da ATM e dalla Società Autoguidovie. La via Diaz è situata in prossimità del centro ed ha una connotazione urbanistica a prevalenza residenziale e secondariamente commerciale.

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con negozi al dettaglio, scuole ed uffici pubblici.

Buona la possibilità di parcheggio pubblico.

Buona la presenza di verde privato e pubblico.

Attrazioni storiche e architettoniche: il Castello Borromeo.

3. STATO DI POSSESSO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è stato accertato che sussiste un contratto di locazione valido avente ad oggetto il bene in esame e come soggetti "dante causa" gli esecutafi.

Il contratto è stato registrato in data 02.02.2016 al n. 1057 serie 3T, quindi anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento e pertanto è opponibile alla procedura. Il conduttore risulta essere Habib Mohamed Abdelaziz Ali.

Si allega copia del contratto e dell'estratto di registrazione dal quale si evince che il suddetto contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 per un canone annuo



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 566/2016

di € 6.960,00 con scadenza al 31.01.2020.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 21 ottobre in presenza dell'avvocato Cecilia Zanzi, in qualità di custode giudiziario, l'appartamento era occupato dall'intestatario del contratto sig. Habib Mohamed Abdelaziz Ali con la moglie e due figli di uno e due anni identificate dal custode.

Il bene è pertanto occupato.

Nella presente relazione verrà comunque indicato il valore del bene sia come libero, sia come occupato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

- **Ipoteca volontaria:** iscritta a Milano 2 in data 26 luglio 2012 ai nn. 77168/13498 a favore di UNICREDIT S.p.A. per un importo di euro 205.239,00, capitale di euro 136.825,52 e contro Neghina Costantin e Neghina Greta.
- **Pignoramento:** trascritto a Milano 2 in data 31 marzo 2016 ai nn. 34133/21689 a favore di CONDOMINIO DI PESCHIERA BORROMEO, VIA DIAZ N. 2 con sede in Peschiera Borromeo per un credito di euro 5.779,79 oltre interessi e spese e gravante sulla quota intera del bene in esame e contro gli esecutati ~~Costantin e Neghina Greta~~.

Altre trascrizioni: nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Conformità urbanistico-edilizia: a seguito dei sopralluoghi svolti in data 23.06.2016 e 21.10.2016 e a seguito di accesso presso l'ufficio visure del comune di Peschiera Borromeo si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento (vedi cap. 7).

Conformità catastale: si dichiara la conformità catastale dell'appartamento. La disposizione dei locali corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale (vedi cap. 7).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sulla base delle dichiarazioni rilasciate al sottoscritto dall'Amministratore pro tempore geom. Antonino Impernato, si segnala quanto segue:

- L'ammontare medio annuo delle spese ordinarie condominiali è pari a circa:
€ 960,00
- Le spese insolte a carico degli esecutati maturate alla data del 31 marzo 2016 sono pari a:
€ 3.087,96

Cause in corso: (diverse dal pignoramento) nessuna

Eventuali contratti di locazione: (vedi cap. 3)

L'immobile risulta occupato ed abitato dal sig. Habib Mohamed Abdelaziz Ali in forza del contratto di locazione n. 1057 serie 3T registrato in data 02.02.2016, quindi anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura.

Attestato di Prestazione Energetica: Dalle verifiche effettuate presso il sito del CENED, risulta già registrato l'attestato di prestazione energetica relativo al bene in



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 566/2016

esame. Il documento è stato registrato in data 22/06/2012 dal certificatore arch. Giorgio Vassallo, Classe Energetica F , 171,34 kWh/m²a.
Si allega il fac-simile estratto dal Cened.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'immobile oggetto di pignoramento è catastalmente (situazione degli intestati al 07/06/2016) in ditta agli esecutati signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED] C.F. NCHL GST 49515 71288 piena proprietà per la quota di 1/2
- [REDACTED] in Romania il 10.02.1967,
- [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/2

Dati derivanti da: atto di compravendita del 28 giugno 2012 rep. 138637/55728 a rogito notaio Giovanni Averoldi di Monza, trascritto a Milano 2 in data 26 luglio 2012 ai nn. 77167/52175.

Al momento dell'acquisto i signori erano coniugi in regime di comunione legale dei beni.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Tosca Alfio nato a Milano il 28 maggio 1965 in forza di atto di compravendita del 13 marzo 1999 rep. 37926 a rogito notaio Francesco Lacchi di San Giuliano Milanese e Trascritto a Milano 2 in data 18.03.1999 ai nn. 23752/16802.
- Migliorati Roberto nato a Milano il 14 gennaio 1970 e Spinelli Valentina Antonietta nata a Milano il 14 febbraio 1969 in forza di legittimi titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere relative all'immobile sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e più precisamente vennero iniziate in forza di Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 78 rilasciato in data 13.11.1961.

La sottoscritta ha protocollato a mezzo PEC in data 27.06.2016 richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Peschiera Borromeo al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene in esame ed acquisire copia delle autorizzazioni rilasciate e sotto richiamate:

- n. 26/62 del 2 aprile 1962 (per costruzioni ad uso abitazioni civili);
- n. 63/70 del 27 maggio 1970 (ampliamento piano terreno e apertura di finestra);
- n. 38/71 del 26 aprile 1971 (ampliamento e modifiche casa d'abitazione);
- n. 4/72 del 17 marzo 1972 (ampliamento locale ad uso esposizione);
- n. 27/78 del 19 aprile 1978 (realizzazione autorimessa al civico 6);
- n. 38/79 del 23 maggio 1979 (costruzione autorimesse private).

Successivamente non vennero eseguite modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una completa conformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dal Comune e coerentemente rappresentato sulla planimetria catastale del 21.06.2012.

Si dichiara pertanto la conformità edilizia e catastale.

Si segnala che nel corso degli accessi agli atti svolti in data 6 settembre e 8 novembre 2016 sono state acquisite anche le copie delle Autorizzazioni di Abitabilità nn. 78 e 26 rilasciate in data 01.12.1961 e 31.07.1964.



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 566/2016

Descrizione appartamento

L'accesso al bene è stato effettuato in data 21 ottobre 2016 alla presenza dell'inquilino signor ~~Umberto Marzocchi~~, della custode giudiziaria avv. Cecilia Zanzi e del dott. Carlo Carretta, collaboratore della sottoscritta.

L'appartamento in esame è parte di un fabbricato posto sulla via Diaz al civico 2. Edificato nei primi anni '60 del secolo scorso e tipologicamente attribuibile all'edilizia economica del periodo. Il fabbricato ha una forma pressoché rettangolare ed occupa la particella di terreno n. 33. E' suddiviso in più scale ed ha 4 piani fuori terra oltre un piano sottotetto.

L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camera e bagno e con annesso un vano di solaio nel piano quarto sottotetto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva reale di 72,08 mq di cui 60,38 di abitazione e 11,7 di solaio, calcolata come da tabella riportata al punto 7.

Identificato al Catasto del Comune di Peschiera Borromeo come segue:
 intestazione:

- ~~NEOMINA Elena Maria~~ in Romania il 15.05.1969,
~~C.F. NCH CRT 67859 7129W~~ piena proprietà per la quota di 1/2
- ~~NEOMINA Elena Maria~~ in Romania il 10.02.1967,
~~C.F. NCH CRT 67859 7129W~~ piena proprietà per la quota di 1/2 a:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo al foglio 69, mapp. 33, sub. 6, piano T-4, Categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale 62 m², Rendita € 247,90.

Confini da nord est in senso orario:

- dell'appartamento: appartamento proprietà di terzi su due lati; cortile comune; corridoio comune.
- del vano di solaio: cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune; proprietà di terzi.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi e impianti comuni del condominio.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 290 cm.

Consistenza analitica e valutazione

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale	€/m ²	Valore intero
Appartamento	m ² 60,38	1,00	m ² 60,38	1.150,00	€ 69.437,00
Vano di solaio	m ² 11,70	0,10	m ² 1,17	1.150,00	€ 1.345,50
TOTALE	m² 72,08		m² 61,55	1.150,00	€ 70.782,50

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Il vano di solaio è stato calcolato moltiplicando la superficie effettiva per il coefficiente di 0,10 trattandosi vano con altezza massima di 215 cm e minima di 50 cm.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato
Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri in cemento armato,
 tipologia: laterocemento
Solai (struttura): condizione: discrete



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 566/2016

<i>Muratura perimetrale:</i>	tipologia: laterizi con intonaco e tinteggiatura per esterni condizioni: sufficiente la tinteggiatura
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: falde spioventi con manto in tegole condizioni: non rilevate
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte in legno e vetro ad ampia Svecchiatura. condizioni : sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: in legno con vetro singolo condizioni: discrete
<i>protezioni esterne:</i>	tapparelle in pvc di colore verde con comando a cinghia manuale
<i>Plafoni:</i>	intonaco tinteggiato di bianco
<i>Pareti (interne):</i>	forati da 10 cm con intonaco tinteggiato di bianco
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno - materiale: ceramica 20x20 fino ad 2,2 m ubicazione: cucina - materiale: ceramica 5x5 fino h 1,60 m sulla parete attrezzata
<i>Pavimenti :</i>	piastrelle di grès 33x33 in tutti i locali colore chiaro tranne bagno in cui è presente ceramica 20x20 di colore nero
<i>Portoncino d' ingresso:</i>	in legno finto noce con spioncino centrale e doppia serratura.
<i>Antenna collettiva:</i>	non rilevata
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: non rilevata certificazioni: non presenti
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V con prese e interruttori dell'epoca e contatore collocato nel corridoio comune al piano terra. condizioni: sufficienti certificazioni: non presenti
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: non rilevata fognatura: comunale. condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non rilevata
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, collocato in ingresso condizioni: funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: acquedotto comunale; condizioni : funzionante certificazioni: non presenti Bagno: vasca a sedere, lavandino, water e bidet. Acqua calda sanitaria: caldaia collocata in cucina.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: caldaia autonoma a gas metano marca Ariston per riscaldamento e acs con terminali di emissione costituiti da radiatori in in tutti i locali. condizioni: funzionante certificazioni: non fornite
<i>Ascensore(impianto):</i>	non presente
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Certificazione energetica:</i>	Attestato di Prestazione Energetica presente. Vedi fac-simile allegato.



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 566/2016

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

La stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 48 – pubblicati nel mese di marzo 2016, per la zona in esame.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in:

€ 1.150,00 /mq.

8.2. Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 2° semestre 2015 - Comune di Peschiera Borromeo – Fascia/zona: centrale – Codice di zona: B1 – Destinazione residenziale, Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo Normale: € 1.200 - 1.500/mq.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicati nel mese di marzo 2016 (TeMA n. 48), Comune di Peschiera Borromeo – Zona centro, Appartamenti vecchi (o da ristrutturare) € 1.000 ÷ 1.250/mq.
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive: € 1.050÷2.200/mq.

8.3. Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/2
Lotto 1	Appartamento	mq. 61,55	€ 70.782,50	€ 35.391,25

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.539,00** arrotondato
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**
- Per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita: **€ 1.920,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente: n. 1 pignoramento x € 294; n. 1 ipoteca volontaria x € 35,00 per un totale di: **€ 329,00**
- **Giudizio di comoda divisibilità:** da sopralluogo eseguito, considerata la ridotta superficie utile di 54 mq, la creazione di due unità abitative indipendenti non è possibile poiché per l'attuale regolamento edilizio la superficie minima di un appartamento deve essere di 28 mq.
Si dichiara pertanto che **l'unità immobiliare non è divisibile.**



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 566/2016

Tabella riepilogativa decurtazioni	
Valore medio ponderale	€ 70.782,50
Decurtazione 5%	€ 3.539,00
Spese tecniche edilizie-catastali	€ 0,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio	€ 1.920,00
Totale	€ 65.323,50 #

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

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova € 65.323,50
- Valore arrotondato** **€ 65.000,00**

Occupato:

- Valore dell'immobile occupato al netto delle decurtazioni € 50.000,00

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/raccomandata.

14 novembre 2016

Il perito arch. Maria Luisa Marzorati

Allegati:

1. Titolo di provenienza
2. Trascrizione titolo di provenienza
3. Visura catastale
4. Estratto di mappa
5. Planimetria catastale scala 1: 200
6. Lettera a/r agli esecutati con ricevute
7. Contratto di Locazione ed Estratto di registrazione
8. Fac simile A.P.E.
9. Spese condominiali
10. Pratiche edilizie ed Autorizzazioni di Abitabilità
11. Fotografie dell'unità in esame in data 23/06/2016 e 21.10.2016

