
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **3318/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2016 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Manuela Perugia
Codice fiscale: PRGMNL61B59G224M
Partita IVA: 04171320965
Email: manuelaperugia.mi@virgilio.it
Pec: perugia.5289@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giacomo Matteotti 55 - Peschiera Borromeo (Milano) - 20068

Lotto: 001

Corpo: Appartamento e cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 62, particella 159, subalterno 26

2. Stato di possesso

Possesso: Occupato con titolo registrato successivamente al pignoramento

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti: Alberta Cuoghi

5. Comproprietari: Alberta Cuoghi

6. Misure Penali NO

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo (1/2 quota)

Prezzo da libero: € 120.190,00

Prezzo da occupato: € 84.133,00



Beni in **Peschiera Borromeo (Milano)**
Località/Frazione **Peschiera Borromeo**
Via Giacomo Matteotti 55

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Peschiera Borromeo, Via Giacomo Matteotti 55, CAP: 20068

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: nubile - Ulteriori informazioni sul debitore: Deceduto in data 18/05/2013 (Vedasi Certificato di morte -ALL. 5 e Rinuncia all'eredità - ALL. 6 fra le trascrizioni ricercate)

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: La comproprietaria Sig.ra [REDACTED] è anche la precedente nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], foglio 62, particella 159, subalterno 26, indirizzo Via Giacomo Matteotti 55, piano 2, comune Peschiera Borromeo, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.007,09

Millesimi di proprietà di parti comuni:

millesimi 28,53/1000 relativamente alle parti comuni pertinenti al corpo di fabbrica a cui afferisce l'appartamento in oggetto e 5,402/1000 per il Supercondominio relativamente a tutte le altre parti comuni.

Confini:

Dell'appartamento: vano scale e pianerottolo comune, app. int 26, terrazzo al piano primo.

Della cantina: locale Enel, passaggio comune, proprietà di terzi su due lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella DIA del 6/5/1999 relativa alla copertura di parte della terrazza, lo stato di fatto riporta che la stessa risulta unificata al balcone esistente attraverso un passaggio che non risulta sulla planimetria catastale datata 1981.

Regolarizzabili mediante: Pratica di corretta definizione del bene a cura di tecnico

Descrizione delle opere da sanare Si tratta di riportare la medesima distribuzione del terrazzo collegato al balcone così come indicata nella già menzionata DIA. Costo ipotizzato del tecnico oneri compresi € 850,00.



Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto indicato nella DIA.

Per questa ragione non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale di pregio

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.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Laghetto

Principali collegamenti pubblici:

Autoguidovie per Pantigliate, Mi S.Donato M3, Melz 10 m,

ATM Bus 902 Milano S.Donato M3 10 m

Servizi offerti dalla zona: Municipio, Farmacie, Scuole, Negozi, Palestre, Studi professionali, medici

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla Signora [REDACTED] intestataria del contratto d'affitto con il Sig. [REDACTED] e la loro figlia neonata, con contratto di locazione stipulato in data 15/03/2014 per l'importo di euro 10.800,00 con cadenza trimestrale spese incluse.

Registrato a Milano il 18/03/2014 ai nn.1645

Tipologia contratto: 4+4 Cedolare secca, scadenza 14/03/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/03/2015

Note: Si evidenzia che il contratto d'affitto stipulato dalla precedente interessa l'intero immobile mentre la quota pignorata solo la metà.

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.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Rogito: [REDACTED] in data 23/03/2004 ai nn.

[REDACTED] Iscritto/trascritto a Milano in data 01/04/2004 ai nn. [REDACTED] Importo ipoteca € 600.000,00, capitale € 220.000,00

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Deri-



vante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 73.797,61; Rogito: Tribunale di Torino in data 14/06/2012 ai nn. [REDACTED] Iscritto a Milano in data 28/08/2012 ai nn. [REDACTED]

Nota: Si evidenzia che per errore materiale i soggetti a favore e contro sono stati invertiti e pertanto nella successiva iscrizione i soggetti vengono correttamente indicati e la formalità sarà eseguita in base allo stesso titolo.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 73.797,61; Rogito: Tribunale di Torino in data 14/06/2012 ai nn. [REDACTED]; Iscritto a Milano in data 28/08/2012 ai nn. [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da decreto ingiuntivo rogito Tribunale di Milano in data 27/08/2012 ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 11/01/2013 ai nn. [REDACTED]

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 4.700,00 circa (Condominio + Supercondom.)

Spese condominiali scadute ed insolute: € 3.000,00 circa

Millesimi di proprietà: 28,53 per Condominio e 5,402 per Supercondominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Dal livello strada per accedere all'ingresso dell'immobile sono presenti diversi scalini da superare e pertanto sarebbe necessario prevedere un servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il Condominio è organizzato con altri immobili afferenti allo stesso complesso residenziale in un Supercondominio che gestisce gli spazi comuni quali il giardino e le portinerie.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: D - EPH 114,70 KWh/m²a

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/06/1996 al 23/04/2003 (ante ventennio) - In forza di atto di compravendita per la quota di ½ fino al 05-06-2003 e da quella data dell'intera proprietà (vedi note).

A rogito: [REDACTED] in data 27/06/1996 ai nn. [REDACTED] - registrato a: Ufficio del Registro di Milano in data 15/07/1996 ai nn. [REDACTED] - trascritto a: Milano 2 in data 24/07/1996 ai nn. [REDACTED] dove i Signori [REDACTED] e la Signora [REDACTED] Lavoravano acquistavano l'appartamento in oggetto.

Note: Al sig. [REDACTED] il bene è pervenuto per la quota dell'ulteriore 1/2 dalla Signora [REDACTED] in forza di atto di donazione, con atto del notaio dott. [REDACTED] data 05-06-2003 Rep. [REDACTED] Registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 12-06-2003 ai nn. [REDACTED] trascritto a Milano 2 in data 12 giugno 2003 ai nn. [REDACTED]



Titolare/Proprietario: [redacted] (1/2) [redacted] (1/2) dal **23/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

A rogito: [redacted] in data 23/03/2004 ai nn. [redacted] - registrato a: Agenzia delle Entrate di Monza in data 26/03/2004 ai nn. [redacted] - trascritto a: Milano 2 in data 01/04/2004 ai nn. [redacted]

Note: A seguito del decesso del Sig. [redacted] è stato redatto un atto di rinuncia eredità che si riporta nel prossimo paragrafo e si allega (ALL. 6).

Titolare/Proprietario: [redacted] dal **20/06/2013 ad oggi** - In forza di rinuncia a eredità

A rogito: [redacted] in data 20/06/2013 ai nn. [redacted] - trascritto a: Milano 2 in data 26/06/2013 ai nn. [redacted]

PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia e successive modifiche

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/06/1978 al n. di prot. 131/78

Rilascio in data 20/01/1979 al n. di prot. 6441

Abitabilità/agibilità in data 22/12/1981

Note: In allegato Rilascio concessione edilizia e Autorizzazione di Abitabilità (ALL. 8).

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di tratti di manto di copertura in laterizio su struttura-pergolato in legno esistente

Presentazione in data 06/05/1999 al n. di prot. 164/99 - 011799

Note: In allegato pianta realizzazione tettoia fissa (ALL. 8).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto riportato nel precedente capitolo si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Saturazione volumetrica
Estremi delle convenzioni:	Convenzione notaio Giovanni Olivares del 26.05.1980 Rep. 179954/35632 Trascritto Conservatoria Mi2 il 16.06.1980 n. 3525. Vedi allegati
Obblighi derivanti:	Nessuna ulteriore richiesta di concessione edilizia potrà più essere presentata per l'edificazione di nuovi volumi, in forza della convenzione di lottizzazione intercorsa, dello strumento urbanistico vigente, così come nel caso



	di modifiche dello stesso strumento e della entrata in vigore di nuovi strumenti urbanistici
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento e cantina

Abitazione di civile abitazione (A2) a Peschiera Borromeo (Milano), Via Giacomo Matteotti, 55, Palazzina T1 sita in un complesso condominiale costituito in Supercondominio con giardino e servizio di portierato in condivisione. Appartamento posto al secondo piano con ascensore. Cantina pertinenziale posta al primo piano interrato senza ascensore ma a cui si può accedere dalla rampa box con automezzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: nubile - Ulteriori informazioni sul debitore: Deceduto in data 18/05/2013 (Vedasi Certificato di morte -ALL. 5 e Rinuncia all'eredità - ALL. 6 fra le trascrizioni ricercate)

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26 di interno; ha un'altezza interna di circa: m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione sia nelle parti esterne che interne condominiali. Viene effettuato un servizio di portierato fino alle ore 18 e il giardino comune al Supercondominio si presenta con piante anche di alto fusto. Gli interni dell'appartamento sono perfettamente conservati con finiture di pregio e ottima distribuzione degli ambienti. L'ampio terrazzo, in parte coperto, gode anche di un affaccio sul laghetto prospiciente.

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

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: ottime - Note: Tutti i serramenti esterni sono provvisti di zanzariere.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: ottime - Note: Nei locali bagno e cucina tali serramenti sono scorrevoli mentre quello del soggiorno è in vetro e legno. Il portoncino d'ingresso in legno è blindato.
Pavim. Esterna	materiale: lastre in pietra (nel giardino) e granito (nel porticato)



	condizioni: ottime - Note: Il balcone e il terrazzo sono rivestiti in mattonelle in ceramica per esterni.
Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: ottime - Note: In tutti gli ambienti la pavimentazione è in parquet ad eccezione del locale cucina.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: ottime - Note: Le piastrelle in ceramica hanno una dimensione di cm 40 x 40 ed arrivano ad un'altezza di circa cm 120.
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: piastrelle in ceramica condizioni: ottime - Note: Le piastrelle in ceramica hanno una dimensione di cm 40 x 40 ed arrivano ad un'altezza di circa cm 120.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: video condizioni: ottime conformità: non è stato reperito alcun certificato di conformità
Condizionamento	tipologia: autonomo condizioni: ottime conformità: non è stato reperito alcun certificato - Note: L'impianto risulterebbe essere stato recentemente allestito a cura dell'attuale inquilina.
Riscaldamento	Teleriscaldamento condominiale
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: ottime conformità: non sono state reperite certificazioni di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: ottime conformità: non è stato reperito alcun certificato di conformità degli impianti - Note: Nel bagno principale sono presenti: vasca idromassaggio, lavabo, WC mentre nel secondo bagno vi sono: doccia, wc, bidet, lavandino e attacchi per lavatrice.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio
Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: I-2015
Zona: Peschiera Borromeo
Tipologia: condominio
Valore di mercato min (€/mq): 1.800,00
Superficie di riferimento: Lorda
Tipo di destinazione: Residenziale
Stato conservativo: Ottimo
Valore di mercato max (€/mq): 2.550,00



Accessori:

Appartamento e cantina. Identificata al n. 26 posta al piano SI composta da 1 locale quadrangolare
 1 Cantina Valore a corpo: € 5.280,00
 Note: Porta metallica con serratura e impianto elettrico, pavimento piastrellato con pareti e soffitti intonacati e dipinti di bianco in ottime condizioni di conservazione e salubrità. Spazio ampio, omogeneo e regolare fruibile con possibilità di accesso da rampa box.

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

Sintetico Comparative Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Peschiera Borromeo,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
 Uffici del registro di Milano 2,
 Ufficio tecnico di Peschiera Borromeo,
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI -
 Agenzia Entrate - €/mq 1.800,00 / 2.550,00 abitazione civile, centro,
 stato ottimo (I-2015)
 CAAM - €/mq 1.500,00 / 1.850,00 centro, entro 30 anni ristrutturati (I-
 2015),
 Parametri medi di zona per destinazione principale €/mq 2.800,00

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento e cantina. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 359.280,00
Valore accessori			€ 5.280,00
Valore complessivo intero			€ 364.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 182.280,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e cantina	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Cantina	151,90	€ 364.560,00	€ 182.280,00

La superficie indicata fa riferimento alla superficie commerciale dell'appartamento (coeff.=1) con balcone coperto (coeff.= 50%) e con balcone scoperto (coeff.= 33%). La cantina è stata calcolata con un coeff. = 50%.

8.4 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. (su € 145.824,00 ottenuto con decurtazione sotto riportata su valore iniziale) € 21.873,60
 Riduzione del 20% 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: € 36.456,00



Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (non a carico della procedura)	€ 850,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 760,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 120.190,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 120.190,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 84.133,00

Allegati

- 1 – Atto di provenienza
- 2 – Foto
- 3 – Planimetria e visura catastale
- 4 – Contratto d'affitto e ACE
- 5 – Certificato di morte esecutato
- 6 - Ispezione ipotecarie e Rinuncia a eredità
- 6.1 – Ulteriori visure ipotecarie
- 7 – Regolamento di condominio
- 8 – Pratiche edilizie
- 9 – Attestazione avvenuto inoltro relazione di stima

Data generazione:
25-01-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Manuela Perugia

