

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **3335/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
04-11-2014

Giudice delle sezioni: **Dott. MARIA GABRIELLA MENNUNI**



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotto 001 -
Appartamento, cantina
e box**

Esperto alla stima: **Arch. Manuela Perugia**
Codice fiscale: PRGMNL61B59G224M
email: manelaperugia.mi@virgilio.it

Pag. 1
Ver. 3.0
Edicom Finance srl - assistenza@periziatribunale.milano.it



INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI:

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
2. Descrizione sommaria
3. Stato di possesso
4. Vincoli ed oneri giuridici
- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura
5. Altre informazioni per l'acquirente
6. Attuali e precedenti proprietari
7. Pratiche edilizie ed urbanistiche
8. Descrizione dettagliata
9. Valutazione complessiva del lotto
- 9.1 Criteri di Stima
- 9.2 Fonti di informazione
- 9.3 Valutazione corpi
- 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima
- 9.5 Prezzo base d'asta del lotto
10. ALLEGATI
- 10.1 Foto
- 10.2 Atto di provenienza
- 10.3 Visura e schede catastali
- 10.4 Ispezione ipotecaria
- 10.5 Certificazione energetica APE
- 10.6 Agenzia Entrate per inesistenza contratti d'affitto
- 10.7 Concessioni edilizie
- 10.8 Spese condominiali arretrate
- 10.9 Attestazione avvenuto inoltra eseguito

RIEPILOGO DATI PRINCIPALI:

- Dati catastali:
 - Appartamento via Carolina Invernizio 15, Foglio 31, particella 294, subalterno 10, z.c. 3, piano 3-S2, categoria A/2, classe 8, vani 7, rendita € 1030,33 interno n° 39 scala G.
 - Box via Carolina Invernizio 15; Foglio 31, particella 294, subalterno 34, z.c. 3, piano S2, categoria C/6, classe 8, mq 21, rendita € 143,14 interno n° 90.
- Quota e diritto: 1000/1000 della Piena Proprietà (un soggetto)
- Stato occupativo: libero (occupato dal proprietario)
- Prezzo a base d'asta dell'immobile (dedotti i costi per le regolarizzazioni):
 - Libero : € 363.625,50;
 - Occupato: € 363.625,50.

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Carolina Invernizio, 15 già Via Lessona 11/15

Lotto: 001 - Appartamento, cantina e box

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento cantina e box.

**Abitazione civile [A/2] sito in Milano (Milano), Via Carolina Invernizio 15 già
Via Lessona 11/15**

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime

Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Annessa
cantina n°68 a P-2., indirizzo Via Carolina Invernizio 15, scala G, interno 39,,
foglio 31, particella 294, subalterno 10, z.c. 3, piano 3, categoria A/2, classe
8, vani 7, rendita € 1030,33.

Box: n. 90, foglio 31, particella 294, subalterno 34, z.c. 3, piano S2, categoria
C/6, classe 8, mq 21, rendita € 143,16.

Derivante da [REDACTED]

Confini dell'appartamento da nord in senso orario: proprietà di terzi, cortile
comune, vano scala e vano ascensore comuni; proprietà di terzi, cortile
comune.

Confini della cantina: proprietà di terzi, passaggio comune di accesso,
proprietà di terzi, cortile comune.

Note: Si evidenzia che il tratto di Via Lessona su cui è stato costruito e quindi
accatastato l'immobile è ora chiamato Via Carolina Invernizio e pertanto
tutti i documenti catastali, risalenti all'epoca, riportano la precedente
denominazione della via.

Irregolarità e Spese:

Non sono state riscontrate irregolarità salva la diversa indicazione della Via
dovuta a variazione di toponomastica occorsa dall'epoca
dell'accatastamento ad oggi.

Si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Pag. 3
Ver. 3.0

Edicom Finance srl - assistenza@periziatribunale.milano.it



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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Principali collegamenti pubblici: Linea urbana n° 57 ATM nelle immediate adiacenze

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale, negozi.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento cantina e box

Abitazione civile [A/2] sito in Milano (Milano), Via Carolina Invernizio 15 già Via Lessona 11/15

Occupato da Famiglia [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

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 attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Cessione a garanzia di apertura di credito - Importo ipoteca: € 232.000,00 - Importo capitale: € 145.000,00
rogito Notaio [REDACTED]
registrato Milano in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Milano in data [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento cantina e box

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Pignoramento rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] registrato Milano in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Milano in data [REDACTED] per € 116.054,70 oltre spese occorrente.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento cantina e box

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento cantina e box
Abitazione civile [A/2] sito in Milano (Milano), Via Carolina Invernizio 15 già Via
Lessona 11/15

Spese medie annue 2129,51 per appartamento e box.

Spese scadute 6.562,76.

I valori riportati delle spese scadute si riferiscono alla data del 03-07-2014.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Immobile dotato di servizio di portineria, ascensori e cortile lastricato e piantumato pedonale interno.
Certificato energetico presente
Classe energetica F, EPH 161,10 kWh/m²a
Note classe energetica: suggeriti interventi di coibentazione non ritenuti obbligatori.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal **01/06/1983 ante ventennio al**
30/07/1990 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] di
Nerviano in data [redacted] registrato Rho in data [redacted]
[redacted] trascritto a Milano in data [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal
30/07/1990 ante ventennio al 06/11/1990 in forza di Fusione per
incorporazione a rogito Notaio [redacted]
[redacted] registrato Genova in data [redacted] trascritto a Milano
in data [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal **06/11/1990 ante ventennio al**
24/07/1997 in forza di Fusione per incorporazione a rogito Notaio [redacted] di
Genova in data [redacted] registrato Genova in data [redacted]
[redacted] trascritto a Milano in data [redacted] ai nn.

Titolare/Proprietario: [redacted]
[redacted] dal **24/07/1997 ante ventennio al 30/11/2001** in forza di
atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] in data [redacted]
[redacted] trascritto a Milano in data [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal

Pag. 5
Ver. 3.0

Edicom Finance srl - assistenza@periziatribunale.milano.it



30/11/2001 ante ventennio al 31/10/2002 in forza di Trasferimento con decreto
Ministeri Economia Finanze Lavoro

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 31/10/2002 al **attuale proprietario**
In forza di atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] di Milano
in data [redacted] trascritto a Milano in data [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento cantina e box

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Milano (Milano), Via Carolina Invernizio 15 già Via Lessona 11/15**

Identificativo: Atti 210924/374/88

Intestazione: SCI spa

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di tre corpi di fabbrica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/06/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 15/05/1991 al n. di prot. 609

Abitabilità/agibilità in data 30/05/2003 al n. di prot. 411

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento cantina e box

sito in **Milano (Milano), Via Carolina Invernizio 15 già Via Lessona 11/15**

Identificativo: Atti 2574568/327/91

Intestazione: SCI Spa

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche interne ed esterne con modesto incremento volumetrico
si configura anche a concessione in sanatoria di opere già eseguite ai sensi
dell'art. 3, legge 47/85.

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/07/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 05/07/1995 al n. di prot. 1889

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento cantina e box

sito in **Milano (Milano), Via Carolina Invernizio 15 già Via Lessona 11/15**

Identificativo:

Intestazione: SCI Spa

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Non realizzazione di parte dell'edificio su area demaniale; modifiche
interne e modifiche esterne

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/10/1995 al n. di prot. 176

Rilascio in data 03/10/1996.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento cantina e box

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia




Pag. 6
Ver. 3.0

Edicom Finance srl - assistenza@periziatribunale.milano.it



Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento cantina e box

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	Il mappale 273 foglio 31 di proprietà di terzi è gravato da servitù di passo pedonale e carraio a favore del condominio come già risulta dall'atto  l'area distinta a refino con crocette nella planimetria del PT alleata come Tav. 1 all'atto Notaio  di proprietà del Demanio dello stato e parte di tale area in uso al complesso condominiale è stata soggetta a trattative per finalizzare l'acquisto come da atto sopracitato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se sì, quanto:	

Pag. 7

Ver. 3.0

Edicom Finance srl - assistenza@periziatribunale.milano.it



Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento cantina e box**

Descrizione di cui al punto Appartamento cantina e box

Il condominio è costituito da più edifici per un totale di 10 corpi scale e 7 ascensori dal momento che tre corpi sono bassi e quindi non dotati di ascensore. L'appartamento in oggetto insiste sulla scala G a cui si accede dal cortile interno una volta varcata la portineria.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **[REDACTED]** - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq 140

è posto al piano terzo

L'edificio è stato costruito nei negli anni '90 e la dichiarazione di fine lavori risale al 1996.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 39 di interno, ha un'altezza interna di circa m 2,70

L'immobile è composto da n. 10 piani complessivi, di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 2

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

condizioni:**ottime**

- Note:La pavimentazione dei balconi è costituita da piastrelle tipo klincher di color marrone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia:**anta singola a battente** materiale:**acciaio**
apertura:**elettrica** condizioni:**buone**.

Infissi esterni

tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**alluminio**
protezione:**tapparelle** materiale protezione:**plastica**
condizioni:**ottime**

Pag. 8

Ver. 3.0

Edicom Finance srl - assistenza@periziatribunale.milano.it

- Note:Tutti i serramenti esterni sono dotati di zanzariere. Il portoncino d'ingresso è blindato.

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Pareti esterne	condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti - Note:Gli edifici che compongono il condominio si articolano intorno ad un cortile piantumato con panchine e illuminazione e la pavimentazione descritta è quella di tale cortile.
Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: ottime - Note:Nelle zone di servizio la pavimentazione è rivestita con piastrelle di vario formato.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: ottime - Note:Vi sono due bagni: quello padronale è rivestito fino ad H 2,60 con piastrelle di dimensione cm 30 x 24 mentre le pareti del bagno di servizio sono rivestite con piastrelle di dimensione cm 10 x 10 fino ad H 1,57.
Rivestimento	ubicazione: cucina condizioni: ottime - Note:Le piastrelle che rivestono le pareti della cucina misurano cm 20 x 20 fino ad H 1,80.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: ottime - Note:Oltre al citofono posto all'ingresso del civico 15 ve ne è uno per ogni scala.
Elettrico	tipologia: sottotraccia - Note:Non è stata reperita alcuna certificazione di conformità impianti.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone - Note:E' presente la presa d'aria in cucina per la ventilazione dei locali, posta dietro al calorifero.



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 64.927,50
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.000,00
Spese di cancellazione ipoteche e pignoramento, al netto di oneri professionali:	€ 297,00
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:	€ 363.625,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 363.625,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 363.625,50

Allegati

1. Foto
2. Atto di provenienza
3. Visura e scheda catastale
4. Ispezione ipotecaria
5. APE
6. Agenzia Entrate per verifica contratti d'affitto
7. Concessioni edilizie
8. Spese condominiali arretrate
9. Attestazione avvenuto inoltro a esecutato

Data generazione:
20-09-2014

L'Esperto alla stima
Arch. Manuela Perugia

