

**Bene immobile sito in Milano  
Via Popoli Uniti, 26**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano terzo del corpo di fabbrica interno cortile dello stabile in Milano, via Popoli Uniti, 26 composto da ingresso in soggiorno/cucina, disimpegno, bagno.

Identificato in catasto come segue:

**Intestazione:**

**COLO TIORES GUMERCINDA CARMEN** nata in Perù il 16.04.1969 C.F. OTT. GR. 92567611

**Descrizione:**

**Fg.197, Mapp.99, Sub.11, Z.c.2, Cat. A/5, Cl.5, consistenza vani 2,5  
Sup. Cat. mq. 47, P. 3, R.C. €. 277.60 (per l'appartamento)**

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

Prospetto su secondo cortile condominiale - altra proprietà condominio di Via Popoli Uniti 24 - prospetto su primo cortile condominiale - unità immobiliare altra proprietà ed enti comuni

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche zona:** Periferica

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Nel Comune di Milano, Via Popoli Uniti è una strada a senso di marcia che interseca viale Monza e via Ferrante Aporti; in particolare il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica (Rovereto) nei pressi dello svincolo delle linee ferroviarie provenienti dalla Stazione Centrale, distante circa km. 8 dal centro città.

La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali di tipo civile.

**Collegamenti pubblici (Km):** La zona è asservita dai mezzi di superficie (tram) e dalla linea 1 della metropolitana fermata Rovereto che permette un facile collegamento con il resto della città.



### 3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è di proprietà della Sig.ra **CUETO FLORES GUMERCINDA CARMEN** la quale nell'atto di acquisto ha dichiarato di essere nubile; alla data del sopralluogo l'unità immobiliare veniva mostrata dalla parte esecutata che dichiarava di risiedere a Milano in Via Benaco, 27 come risulta dall'allegato certificato contestuale di residenza e stato di famiglia. Inoltre precisava che allo stato attuale nell'unità immobiliare abita il fratello **CUETO RODOLFO**.  
Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Milano - Ufficio Territoriale di Milano istanza per verificare se la Parte Esecutata a far tempo dal 29.09.2006 (data di acquisto) abbia registrato un contratto di locazione e/o abbiano dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.  
A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria la Parte Esecutata è stata Dante Causa nel contratto di locazione stipulato in data 25.03.2016 e registrato a Milano il 25.03.2016 durata del contratto 7.03.2016 al 16.03.2017 con un corrispettivo annuo di Euro 7.800,00.

### 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: **Non pervenute**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni

###### **N. 88681/18498 del 25.10.2006**

Contratto di mutuo Notaio Gernia Mariagrazia del 29.09.2006 Rep. n. 139488/4104  
A favore: SAN PAOLO IMI S.p.A. con sede in Torino C.F. 06210280019

Contro: **CUETO FLORES (cognome) GUMERCINDA CARMEN (nome) nata in Perù il 14.04.1969 C.F. CIF GRC 69D567611**

Importo ipoteca: € 104.000,00

Importo capitale: € 208.000,00 durata anni 30

Beni: Fg.197, mapp.99, sub.11 (appartamento)

##### 4.2.2. pignoramenti

###### **N. 15885/11833 del 02.04.2014**

Atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 20.02.2014 Rep n. 2044

A favore: CONDOMINIO DI VIA POPOLI UNITI 26 - MILANO C.F. 95518290150

Contro: **CUETO FLORES (cognome) GUMERCINDA CARMEN (nome) nata in Perù il 14.04.1969 C.F. CIF GRC 69D567611**

Importo fino alla concorrenza di euro 3747,50 oltre interessi e spese

Beni: Fg.197, mapp.99, sub.11 (appartamento)



**N. 34111/24280 del 27.04.2018**

Atto giudiziario emesso da UNEP presso la Corte D'appello di Milano in data 19.03.2018 Rep n. 9150

A favore: CONDOMINIO DI VIA POPOLI UNITI 26 C.F. 955182900150

contro: CUTO FLORES (cognome) GUMERCINDA CARMEN (nome) nata in Perù il 16.04.1969 C.F. CTF GRC 69D56 76118

Importo fino alla concorrenza di euro 4138,09 oltre interessi e spese  
Beni: Fg.197, mapp.99, sub.11 (appartamento)

**N. 54874/38361 del 06.07.2018**

Atto giudiziario emesso dall'UNEP in data 25.05.2018 Rep n. 18291/18

A favore: INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in Torino C.F. 00799960158

contro: CUTO FLORES (cognome) GUMERCINDA CARMEN (nome) nata in Perù il 16.04.1969 C.F. CTF GRC 69D56 76118

Importo fino alla concorrenza di euro 35.155,17 oltre interessi e spese  
Beni: Fg.197, mapp.99, sub.11 (appartamento)

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta;

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** si attesta la conformità edilizia rispetto lo stato rilevato

4.3.2. **Conformità catastale:** si attesta la conformità catastale rispetto lo stato rilevato

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

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Rag. Carlo Rabia con studio in Milano Via Aristotele, 67 tel. 02/2550430 informazioni in merito alle spese condominiali relative al Supercondominio, attraverso l'allegata comunicazione sottoscritta dallo stesso si evince quanto segue:

L'Ammontare medio delle spese condominiali annue è di	€.	650,00
Spese insolte nell'anno solare gestione ord. 2017	€.	594,61
Spese preventivate insolte nell'anno solare gestione ord. 2018	€.	735,06

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**6.1 Attuali proprietari**

CUTO FLORES (cognome) GUMERCINDA CARMEN (nome) nata a Lima (Perù) il 16.04.1969 C.F. CTF GRC 69D56 76118 alla quale l'unità immobiliare pervenne in proprietà in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Gernia Mariagrazia di Milano in data 29.09.2006 rep. 139487/4103, registrato a Milano il 24.10.2006 al n. 17551, trascritto a Milano 1 in data 25.10.2006 ai n. 88680/53039 per averlo acquistato dal signor RUSSO CATOGGERO nato ad Agrigento il 1.02.1954

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)**

**6.2.1**

Oltre il ventennio il compendio immobiliare immobiliare era di proprietà del signor CATOGGERO nato ad Agrigento il 1.02.1954 per averlo acquistato in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Lovisetti di Milano del 12.03.1990 rep. 149865/10487 registrato a Milano Atti Pubblici il 28.03.1990 al n.3583 trascritto a



Esecuzione Forzata N. 769/18 +1188/18  
CONDOMINIO VIA POPOLI UNITI, 26 - MILANO  
contro

**QUETO FLORES (cognome) GUMERCINDA CARMEN (nome)**

Milano I in data 28.03.1990 ai nn. 13440/9798 dai signori **KREITMAYR ERNST FRANCO** nato in Svizzera il 30.12.1963 per  $\frac{1}{2}$  e **BERTOLAI ELEONORA** nata a Milano il 27.07.1965 per  $\frac{1}{2}$

## 7. PRATICHE EDILIZIE

L'Atto di provenienza riporta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata anteriormente al 01.09.1967.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano, il Condominio nel quale è ubicata l'unità immobiliare risulta edificato in data antecedente al 1927, motivo per il quale trattandosi di fabbricato edificato in data antecedente all'entrata in vigore del Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934 è privo di licenza di occupazione.

Per la porzione immobiliare in oggetto è stata presentata in data 28.05.1986 prot. 210679 presso il Consiglio di Zona n. 10 del Comune di Milano (attualmente Zona 2 Viale Padova), Comunicazione per opere interne ai sensi dell'art.26 legge 47/85 del 28.02.1985 con relativa comunicazione di fine lavori in data 14.01.1988 prot.10187

## Descrizione Unità Immobiliare

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano terzo del corpo di fabbrica interno cortile dello stabile in Milano, via Popoli Uniti, 26 composto da ingresso in soggiorno/cucina, disimpegno, bagno.

Identificato in catasto come segue:

**Intestazione:**

**QUETO FLORES GUMERCINDA CARMEN** nata in Perù il 16.04.1969 C.F. CTF GRC 69D567611P

**Descrizione:**

**Fg.197, Mapp. 99, Sub. 11, Z.c.2, Cat. A/5, Cl. 5, consistenza vani 2,5**  
Sup. Cat. mq. 47, P.3, R.C. €. 277.60 (per l'appartamento)

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

Prospetto su secondo cortile condominiale - altra proprietà condominio di via Popoli Uniti 24 - prospetto su primo cortile condominiale - unità immobiliare altra proprietà ed enti comuni

L'edificio è stato costruito nel periodo temporale dei primi anni '20

L'appartamento ha un'altezza interna di circa mt. 2,80

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	47,00	1	47,00	Nord/sud	Normali
<b>Totale</b>			47,00		

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli  
Perito: Dott. Massimo Madaschi



**Caratteristiche descrittive:**

Trattasi di un fabbricato condominiale composto da tre edifici, con interposte due aree cortilizie, in particolare l'unità in oggetto è ubicata nel secondo fabbricato di quattro piano fuori terra, il cui ingresso avviene dall'atrio comune del corpo scale al piano terreno, al quale si accede attraverso la prima area cortilizia e l'androne perdonale e carraio del fabbricato prospiciente sulla via Popoli Uniti.

**Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:**

Struttura portante:	struttura costituita da muratura portante
Solai:	materiale: latero cemento Condizioni: non verificate
Muratura:	tipologia: tamponamenti in laterizio intonacati finiti al civile sul fronte strada e tinteggiati sui cortili interni Condizioni: stato conservativo fatiscente (2° fabbricato interno)
Copertura:	A falde in laterizio
Atrio ingresso:	Androne delimitato su strada da portone con struttura metallica e vetro, pavimentazione in pietra naturale con pareti intonacate e tinteggiate
Vano scale:	struttura portante con alzate e pedate in pietra, pianerottoli in monocottura e rivestimento delle pareti rifinito con intonaco tinteggiato
Infissi esterni:	In legno e vetro/ alluminio e vetro ed oscuramenti a persiana

**Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare sono definite come segue:**

Infissi interni:	tipologia: porta d'ingresso in legno, porte interne a soffietto Condizioni: fatiscenti
Plafoni :	materiale: intonaco e tinteggiatura Lo stato dei plafoni è normale
Pareti (interne):	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono
Rivestimento:	ubicazione: parete attrezzata cucina e bagno in monocottura h m. 2,50 Condizioni: normali
Pavimenti:	tutti i locali: monocottura in tutti i locali Condizioni: buone



### Impianti:

Antenna collettiva:	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante
Antifurto:	tipologia: non presente
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale Condizioni: non ispezionata
Citofonico (impianto):	tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Acqua calda sanitaria: autonoma Certificazioni: non conosciute Bagno completo di quattro apparecchi
Termico (impianto):	tipologia: impianto <b>autonomo</b> condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute
Certificazione energetica (ace):	<b>assente</b>

## 8. VALUTAZIONE

### 8.1 Criterio di stima

Comparativo

### 8.2. Fonti di informazioni

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)



### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	47	€/mq 1.600,00	€ 75.200,00
<b>Totale</b>				<b>€ 75.200,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	€ 3.760,00
Condominio: spese ordinarie insolute 2017	€ 594,61
Condominio: spese ordinarie preventivate anno 2018	€ 735,06
Spese per adeguamenti e rilascio dichiarazioni di conformità impianti elettrico e del gas	€ 800,00
Decurtazione per lo stato di possesso	€ -
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ -
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (sgombero cantina)	€ -
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ -
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ -
Diritti catstali e comunali	€ -
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia	€ -
<b>Totale quota relativa a 1/1 delle decurtazioni</b>	<b>€ 5.889,67</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** appartamento di circa 47 mq. di dimensioni e conformazioni tali da non essere considerato un bene divisibile.

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€ 69.310,33**

In obbedienza al quesito, si mette a disposizione anche il più probabile valore di mercato dell'immobile **occupato**, al netto delle decurtazioni (- 10%)

**€ 62.379,30**

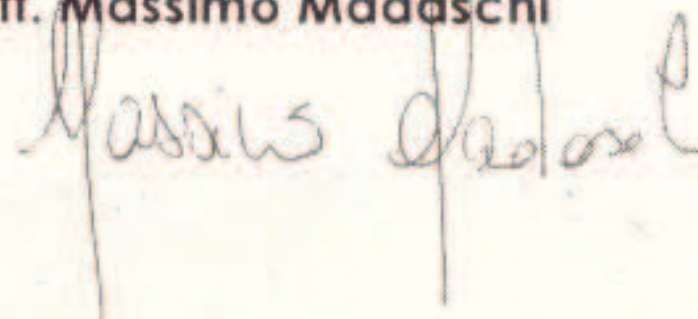
**N.B. L'importo delle spese di cancellazione a carico della procedura, relative alle trascrizioni ed iscrizioni, risultanti dai registri immobiliari ammonta ad**

**€ 917,00**

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Milano 11.12.2018

Il perito  
Dott. Massimo Madaschi



Giudice: Dott. Giacomo Puricelli  
Perito: Dott. Massimo Madaschi

