
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BARCLAYS BANK PLC**

contro: ---

N° Gen. Rep. **2021/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
24-10-2019 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – PESCHIERA
BORROMEO (MI)
Via Giacomo Matteotti N. 14-16

Esperto alla stima: Arch. Mario Leandro Maccarini
Codice fiscale: MCCMLN58H19Z600Z
Partita IVA: 09763600153
Studio in: Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano
Telefono: 0236522563

Email: mario.maccarini@fastwebnet.it
Pec: maccarini.11093@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Giacomo Matteotti n. 14-16 – PESCHIERA BORROMEO (MI) - 20068

Lotto: 001 - Via Giacomo Matteotti n. 14-16

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 – P.2-7 Scala 2

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 68, particella 67, subalterno 29

Corpo: B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T

Categoria: Box autorimessa [C/6]

Dati Catastali: foglio 68, particella 65, subalterno 14

2. Stato di possesso

Beni: Via Giacomo Matteotti n. 14-16 – PESCHIERA BORROMEO (MI) - 20068

Lotto: 001 - Via Giacomo Matteotti n. 14-16

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.2-7

Possesso: Occupato da esecutato con famiglia

Corpo: B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T

Possesso: Occupato da esecutato con famiglia

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Giacomo Matteotti n. 14-16 – PESCHIERA BORROMEO (MI) - 20068

Lotto: 001 - Via Giacomo Matteotti n. 14-16

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.2-7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO** (presenza di gradino nell'ingresso condominiale a piano terra, e ultima rampa scale per accesso solai)

Corpo: B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **SI**

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Giacomo Matteotti n. 14-16 – PESCHIERA BORROMEO (MI) - 20068

Lotto: 001 - Via Giacomo Matteotti n. 14-16

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.2-7

Creditori Iscritti: **BARCLAYS BANK PLC ; (EQUITALE NORD S.P.A. ; per ora non intervenuto).**

Corpo: B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T

Creditori Iscritti: **BARCLAYS BANK PLC ; (EQUITALE NORD S.P.A. ; per ora non intervenuto).**

5 Comproprietari

Beni: Via Giacomo Matteotti n. 14-16 – PESCHIERA BORROMEIO (MI) - 20068

Lotto: 001 - Via Giacomo Matteotti n. 14-16

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA BORROMEIO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.2-7

Comproprietari: NESSUNO

Corpo: B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEIO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Beni: Via Giacomo Matteotti n. 14-16 – PESCHIERA BORROMEIO (MI) - 20068

Lotto: 001 - Via Giacomo Matteotti n. 14-16

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA BORROMEIO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.2-7

Misure Penali: NO

Corpo: B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEIO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Giacomo Matteotti n. 14-16 – PESCHIERA BORROMEIO (MI) - 20068

Lotto: 001 - Via Giacomo Matteotti n. 14-16

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA BORROMEIO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.2-7

Continuità delle trascrizioni: SI (madre) / NO (padre) vedere Nota

Corpo: B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEIO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T

Continuità delle trascrizioni: SI (madre) / NO (padre) vedere Nota

8. Prezzo

Beni: Via Giacomo Matteotti n. 14-16 – PESCHIERA BORROMEIO (MI) - 20068

Lotto: 001 - Via Giacomo Matteotti n. 14-16

Prezzo da libero: € 112.337,50

Prezzo da occupato:

Nota :

Il perito tiene a precisare che a seguito di sopralluogo peritale in data 22-02-2019, congiunto con Custode Giudiziario avv. Giovanni Luca Murru, riscontrava le seguenti NON conformità di utilizzo, in riferimento all'identificazione del solaio al piano settimo; attualmente l'esecutato sta utilizzando un altro solaio e non quello riportato in scheda catastale.

Inoltre a seguito di verifiche presso Conservatoria, risulta accettazione tacita di eredi

deceduto in data 13-01-2001, ma NON risulta accettazione tacita di eredità per sig.

Locatelli Francesco deceduto in data 13-09-1987; nella successione intestata in data 23-02-1988 sono indicati come eredi per 1/3 cadau

Sempre da verifica presso Conservatoria, risulta un precedente pignoramento con procedura E.I. 1929/2018 a favore di CONDOMINIO DI VIA MATTEOTTI 14/16 (per ora NON intervenuto).

Beni in Via Giacomo Matteotti n. 14-16
Località/Frazione
PESCHIERA BORROMEO (MI) - 20068

Lotto: 001 - Via Giacomo Matteotti n. 14-16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.2-7
Abitazione di tipo economico [A/3]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di A

Residenza: Peschiera Borromeo (MI) Via Giacomo Matteotti n.14 - Stato Civile: coniugato

Nota: Nella compravendita e nella visura catastale per immobile e storica è riportato il regime di separazione dei beni. (non annotato nell'estratto di matrimonio).

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà 1/1, foglio 68, particella 67, subalterno 29, indirizzo Via Giacomo Matteotti n.14-16 , piano 2-7, scala 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie MQ. 92 (escluse aree scoperte mq. 89), rendita € 411,87;

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19-02-2002 trascrizione in atti dal 26-08-2002 repertorio n. 88383 rogante: AVEROLDI GIOVANNI sede: Monza registrazione: sede: COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) (n.14613.1/2002).

Confini: Da nord in senso orario : APPARTAMENTO PIANO SECONDO: altra unità-parti comuni scala-ascensore; Via Fabio Filzi ; Via Giacomo Matteotti; altra unità-parti comuni scala-ascensore.

SOLAIO PIANO SETTIMO: altra unità; Via Fabio Filzi; altra unità; corridoio comune.

Conformità catastale : SI

Nota :

Alla data del sopralluogo peritale si è riscontrato la seguente NON conformità di utilizzo, in riferimento all'identificazione del solaio al piano settimo; attualmente l'esecutato sta utilizzando un altro solaio e non quello cottedatamente riportato in scheda catastale.

Il perito tiene a precisare che a seguito di verifica catastale, NON risulta riportata la successione per il decesso del padre si, data 13-09-1987; occorrerà presentare un modulo per rettifica; Totale costo € . 300,00.

Identificativo corpo: B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T
Box autorimessa [C/6]

Quota e tipologia del diritto

1/1

Residenza: Peschiera Borromeo (MI) Via Giacomo Matteotti n.14 - Stato Civile: coniugato

Nota: Nella compravendita e nella visura catastale per immobile e storica è riportato il regime di separazione dei beni. (non annotato nell'estratto di matrimonio).

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Proprietà 1/1, foglio 68, particella 65, subalterno 14, indirizzo Via Giacomo Matteotti n.14-16 , piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, superficie MQ. 14, rendita € 50,61;

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19-02-2002 trascrizione in atti dal 26-08-2002 repertorio n. 88383 rogante: AVEROLDI GIOVANNI sede: Monza registrazione: sede: COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) (n.14613.1/2002).

Confini: Da nord in senso orario : BOX autorimessa: altra unità; cortile condominiale; altra unità; altra unità.

Conformità catastale : SI

Nota :

Il perito tiene a precisare che a seguito di verifica catastale, NON risulta riportata la successione per il decesso del padre sir [redacted] in data 13-09-1987; occorrerà presentare un modulo per [redacted]; costo già incluso nella voce sopra per appartamento.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili in oggetto si trovano nel Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) in una area residenziale; in zona semi-centrale, edificate nel 1970; nello specifico trattasi di un appartamento con solaio e box autorimessa facente parte di un complesso di civile abitazione-commerciale (due edifici speculari affiancati). Nelle vicinanze essendo la zona mista residenziale-commerciale, risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

Caratteristiche zona: semi-centrale normale;

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti;

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali (buoni), Luoghi di culto (discreti), Scuole materne ed asili (sufficienti), Scuole primarie e secondarie (sufficienti), Farmacie (discreto), Bar e ristoranti (buono), Negozi al dettaglio (discreti), Supermercati (buono), Centro sportivo (discreto), Ufficio postale (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: miste-agricole.

Importanti centri limitrofi: Milano; San Donato Milanese.

Attrazioni paesaggistiche: Idroscalo; Oasi Naturalistica delle sorgenti della Muzzetta.

Attrazioni storiche: Castello dei Conti Borromeo; Borgo di Mirazzano; Cascine Pestazza, Fiorano, Castello di Longhignana.

Principali collegamenti pubblici: A51 Tangenziale EST Milano circa km.5; Autolinee BUS 66-901-Z410-Z411-Z413, nelle vicinanze; Aeroporto Milano Malpensa circa km.75, Aeroporto Milano Linate circa km.9, Aeroporto Milano-Bergamo Orio al Serio circa km.55.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.2-7

Abitazione di tipo economico [A/3]

Occupato da esecutato e famiglia.

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, **NON** risultano contratti di locazione registrati.

Identificativo corpo: B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T

Occupato da esecutato e famiglia.

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, **NON** risultano contratti di locazione registrati.

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 iscritta con [REDACTED] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: €. 433.823,79; Importo capitale: €. 144.607,93 ; A rogito notaio AVEROLDI GIOVANNI in data 19/02/2002 ai nn. 88384/22626; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 25/02/2002 ai nn. 23756-4961 ; Note: A FAVORE DI BANCA WOOLWICH S.P.A. [REDACTED]
- Ipoteca legale iscritta con [REDACTED] derivante da: RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973); Importo ipoteca: €. 103.771,74; Importo capitale: €. 51.885,87 ; A rogito EQUITALIA NORD S.P.A. in data 07/10/2013 ai nn. 4562/6813; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 24/10/2013 ai nn. 95720-16895 ; Note: A FAVORE DI EQUITALIA NORD S.P.A. [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta con [REDACTED] derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: €. 16.000,00; Importo capitale: €. 13.264,02 ; A rogito TRIBUNALE DI MILANO in data 25/07/2016 ai nn. 19756; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 15/02/2017 ai nn. 17247-3041 ; Note: A FAVORE DI CONDOMINIO DI VIA MATTEOTTI 14/16, CONTRO AL [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.2-7 e Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T

4.2.2 Pignoramenti:

- [REDACTED] derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MILANO in data 06/09/2018 ai nn. 30673 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 05/11/2018 ai nn. 139028/91166; A FAVORE DI CONDOMINIO DI VIA MATTEOTTI N.14/16; alla sezione D è indicata la somma a credito di €. 15.295,95, più occorrendo. **(Nota : E.I. 1929/2018).**

- [REDACTED] derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MILANO in data 11/10/2018 ai nn. 35335 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 15/11/2018 ai nn. 144100/94499; A FAVORE DI BARCLAYS BANK PLC.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di

PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.2-7
e Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA
BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T

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 ordinarie annue di gestione condominiale: € 3.650,00 circa.

Spese straordinarie annue di gestione condominiale: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: non ci sono altri morosi oltre al soggetto in esecuzione.

Millesimi di proprietà: 20,72; mill. (appartamento con solaio 18,87 e box 1,85)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO appartamento e solaio, SI box.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le aiuole esistenti in corte, le speci arboree, ed i corselli interni nei box, dovranno essere mantenute a cura e spese dei condomini in proporzione ai millesimi personali.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Sino al 2010 l'impianto centralizzato di riscaldamento funzionava a metano; da tale data il Condominio si è allacciato all'impianto di TELERISCALDAMENTO.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA
BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.2-7

e Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEO
(MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

SPINARELLI ANGELO, nato il 27/12/1973 al
13/01/2001 (). In forza di
atto di compravendita-assegnazione a rogito notaio GIOVANNI LAINATI, in data 27/12/1973, ai
nn. 406520; trascritto a MILANO 2, in data 24/01/1974, ai nn. 8652/7706; da SOCIETA'
S.P.A. (C.A.B. CARLO B.S.)

Titolare/Proprietario:

SPINARELLI ANGELO, nato il 27/12/1973 al
13/01/2001 (sig.ra SPINARELLI ANGELA). In forza di atto successione a rogito di UFFICIO SUCCESSIONI
MILANO, in data 23/02/1988, ai nn. 1294; trascritto a MILANO 2, in data 22/07/1991, ai nn.
60145/44701; c'è stato un precedente ceduto in data 13-09-1987; **SENZA ACCETTAZIONE**
TACITA DI EREDITA'; a favore di

Box autorimessa [C/6] SI

Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A/3] e Box autorimessa [C/6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	num. 43 del 23/07/ 2012 e successive
Norme tecniche di attuazione:	TAV. 5 DP : SENSIBILITA' PAESAGGISTICA ; CLASSI DI SENSIBILITA' (ART.26 DEL P.G.T.) SENSIBILITA': MEDIA; TAV. 2.3 PR : PIANO DELLE REGOLE ; CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI OMOGENEI ; TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – RESIDENZIALE (ART. 17 DEL P.G.T.).
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.2-7

e Dati precedenti relativi ai corpi: B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A/3] di cui al punto A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.2-7

L'appartamento completo di solaio si trova nel Comune di Peschiera Borromeo (MI) più precisamente in Via Giacomo Matteotti N.14-16; nello specifico si trova al civico N.14 (scala 2), di tipologia abitativa residenziale-commerciale; al piano secondo (appartamento ed al piano settimo (solaio); l'accesso avviene strada comunale, ingresso comune condominiale pedonale; l'edificio è dotato di scala a doppia rampa ed ascensore (NON HA MONTASCALE); l'accesso all'immobile avviene da porta in legno con serratura di sicurezza posta su pianerottolo comune della scala; l'immobile è composto da : ingresso con ripostiglio; soggiorno con accesso a balcone; cucina abitabile con accesso a balcone; disimpegno zona notte-bagno; un bagno con accesso al balcone; due camere di cui una con accesso al balcone; l'appartamento risulta ad angolo del fabbricato verso le Vie Giacomo Matteotti e Fabio Filzi; ed i balconi sono uno su Via Giacomo

Matteotti (zona giorno) ed altro su Via Fabio Filzi (zona notte). Al solaio (P.7.) ci si accede tramite ascensore fino al piano 6 e successiva doppia rampa di scale fino al piano 7; e da porta su pianerottolo comune-scala condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di /

Residenza: Peschiera

Borromeo (MI) Via Giacomo Matteotti n.14 - Stato Ci

Nota: Nella compravendita e nella visura catastale per immobile e storica è riportato il regime di separazione dei beni. (non annotato nell'estratto di matrimonio).

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: 2-7

L'edificio è stato costruito nel: **1970** e modificato nel **1971**.

L'unità immobiliare; ha un'altezza utile interna di circa h. 300 cm P.2. ; e circa max h.245 cm e min. 70 cm. P.7 (tetto in randa-mansardato).

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

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in discrete condizioni; le facciate esterne, ed anche i balconi risultano in discrete condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Copertura	tipologia: falde materiale: misto in latero-cemento condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: travi continue e plinti materiale: c.a. condizioni: discrete
Scale	tipologia: a due rampe materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: discrete
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: discrete
Travi	materiale: c.a. condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: tripla anta di cui due a battente ed una fissa materiale: alluminio e vetro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: p.v.c. condizioni: discrete . - Note: I serramenti sono completi di vetrocamera; e zanzariere.
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno tamburato e vetro condizioni: discrete Nota : la porta della cucina è in p.v.c. a soffietto; condizioni: discrete .
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura multiforata rivestimento: intonaco civile condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento e asfalto condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: parquet di legno (nelle camere) ; in marmo (nel soggiorno ed ingresso) in piastrelle nella cucina e bagno e balconi; condizioni: discrete Nota : Il solaioha una pavimentazione in battuto di cemento, in condizioni discrete.
Plafoni	materiale: al civile condizioni: discrete Nota : Il solaio risulta intonacata al rustico sia plafone che muri verticali,

	condizioni discrete .
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: in legno tamburato con serratura di sicurezza ; condizioni: discrete . Nota : Il solaio ha un portoncino di legno, condizioni discrete .
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestimento in ceramica condizioni: discrete Nota : nel bagno mancano alcune piastrelle zona wc; e manca il bidet.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: rivestimento in ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: interna rivestimento: intonaco al civile condizioni: discrete
Impianti:	
Antenna	tipologia: rettilinea condizioni: discrete
Antifurto	tipologia: no
Citofonico	tipologia: audio condizioni: discrete Nota : all'ingresso condominiale è presente videocitofono
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale condizioni: discrete
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: discrete . Nota : alcune parti in vista, su balcone.(contatore su balcone); <u>MANCA griglia di ventilazione cucina.</u>
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: discrete Nota : <u>L'acqua sanitaria calda è condominiale.</u>
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: discrete
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano (fino al 2010) rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: discrete Nota : con valvole termostatiche e contabilizzatori di consumo; Nota : <u>Sino al 2010 l'impianto centralizzato di riscaldamento funzionava a metano; da tale data il Condominio si è allacciato all'impianto di TELERISCALDAMENTO.</u>
Climatizzazione	tipologia: NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per appartamento; con coefficiente al 20% per solaio; con coefficiente al 25% per balconi, pertanto appartamento mq. 84,94 x 100%=mq.84,94; solaio mq 7,92 x 20%=mq.1,58; balconi mq.10,77 x 25%=mq.2,69; per un totale arrotondato in difetto di **MQ. 89,00**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento con solaio	sup lorda di pavimento	89	1,00	89

		89		89
--	--	----	--	----

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. SI

Epoca di realizzazione/adeguamento 1970-1971

Impianto a norma. SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NON REPERITA

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. SI

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: funzionante

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1970 – 1971 e MODIFICATO A TELERISCALDAMENTO nel 2010

Impianto a norma. SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NON REPERITA

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi. DAL 2010 PER PASSAGGIO A TELERISCALDAMENTO

Nota: sono presenti solamente degli estintori sulle scale.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi. SI

Marca e modello SHINDLER CAT.A N.16457 MATRICOLA 47876 PORTATA 4 PERSONE KG. 320

Manutentore : RODI DI ROCCI CLAUDIO & c. S.N.C.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. NO

Descrizione: **Box autorimessa [C/6]** di cui al punto **B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T**

Il box autorimessa si trova nel Comune di Peschiera Borromeo (MI) più precisamente in Via Giacomo Matteotti N.14-16, di tipologia abitativa residenziale-commerciale; al piano terra; l'accesso avviene da Via Fabio Filzi (carraio) e pedonale e secondo accesso pedonale da Via Giacomo Matteotti, n.16; l'accesso all'immobile avviene da portone basculante metallico manuale.

1. Quota e tipologia del diritto

... sidenza: Peschiera
Borromeo (MI) Via Giacomo Matteotti n.14 - Stato Civile: coniugato

Nota: Nella compravendita e nella visura catastale per immobile e storica è riportato il regime di separazione dei beni. (non annotato nell'estratto di matrimonio). Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: **1970** e modificato nel **1971**.

L'unità immobiliare; ha un'altezza utile interna di circa m. h.225 cm

L'intero fabbricato (blocchi box) è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: Il box autorimessa risulta in discrete condizioni; le facciate esterne, risultano in discrete condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue materiale: c.a. condizioni: discrete
Solai	tipologia: solaio in laterizio e c.a. condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a. e blocchetti in cemento vibrocompresso condizioni: discrete
Travi	materiale: c.a. condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole (carraio) materiale: acciaio condizioni: buone Nota : tipologia automatizzato. Nota: sono presenti anche due cancelli pedonali ad anta a battente in acciaio : condizioni : buone .
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: discrete Nota : tipologia manuale.
Manto di copertura	materiale: solaio in laterizio e c.a. condizioni: discrete Nota : Finitura con materiale impermeabilizzante, guaina.
Pareti esterne	materiale: blocchetti prefabbricati completo di intonaco al finito, condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento ed asfalto condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
Plafoni	materiale: intonaco al civile condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico	tipologia: esterno in vista tensione: 220V condizioni: discreto
-----------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, si calcola con coefficiente al 100% per box autorimessa; pertanto box autorimessa mq. 14,00 = per un totale arrotondato di **MQ.14,00**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box autorimessa	sup lorda di pavimento	14	1,00	14
		14		14

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. SI

Epoca di realizzazione/adequamento 1970-1971

Impianto a norma. SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NON REPERITA

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Nota : Sono presenti NASPI-IDRANTI ed ESTINTORI in cortile.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi. NO

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. NO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Settembre 2019** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Uffici del registro di Milano; Ufficio tecnico di Peschiera Borromeo (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Peschiera Borromeo (MI); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 secondo semestre; Peschiera Borromeo (MI), zona centrale-PESCHIERA BORROMEIO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo normale : euro min.1.200,00 max 1.500,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 primo semestre; Peschiera Borromeo (MI), zona centrale-PESCHIERA BORROMEIO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo normale : euro min.1.200,00 max 1.500,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017 secondo semestre; Peschiera Borromeo (MI), zona centrale-PESCHIERA BORROMEIO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo economico ; stato conservativo normale : euro min.1.200,00 max 1.500,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 secondo semestre; Peschiera Borromeo (MI), zona centrale-PESCHIERA BORROMEIO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia BOX ; stato conservativo normale : euro min. 800,00 max 1.200,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 primo semestre; Peschiera Borromeo (MI), zona centrale-

PESCHIERA BORROMEO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia BOX ; stato conservativo normale : euro min. 800,00 max 1.200,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017 secondo semestre; Peschiera Borromeo (MI), zona centrale-PESCHIERA BORROMEO, tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia BOX ; stato conservativo normale : euro min. 800,00 max 1.200,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, secondo semestre, Peschiera Borromeo (MI), zona centrale, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: euro min.1.000,00 max 1.200,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, primo semestre, Peschiera Borromeo (MI), zona centrale, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: euro min.1.000,00 max 1.200,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, secondo semestre, Peschiera Borromeo (MI), zona centro, box : euro a corpo min.14.000,00 max 18.000,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, primo semestre, Peschiera Borromeo (MI), zona centro, box : euro a corpo min.14.000,00 max 18.000,00; Agenzie Immobiliari di zona; Peschiera Borromeo (MI), zona centro : euro min.1.625,00 max 2.300,00; Agenzie Immobiliari di zona; Peschiera Borromeo (MI), zona centro, BOX : euro a corpo min.15.000,00 max 18.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.2-7 Abitazione di tipo economico [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con solaio	89	€ 1.250,00	€ 111.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 111.250,00
Valore corpo	€ 111.250,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 111.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 111.250,00

B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T Box autorimessa [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box autorimessa	14	€ 15.000,00	€ 15.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 15.000,00
Valore corpo	€ 15.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Appartamento con solaio in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo	Abitazione di tipo economico [A/3]	89	€ 111.250,00	€ 111.250,00

Matteotti n. 14-16 - P.2-7				
B Box autorimessa in Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Giacomo Matteotti n. 14-16 - P.T	Box autorimessa [C/6]	14	€ 15.000,00	€ 15.000,00

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%) (€.126.250,00)	€ 6.312,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 7.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
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:	€ 112.337,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 112.337,50

Allegati

ALLEGATO 1 : Scheda di presentazione immobile;
 ALLEGATO 2 : Rilievo aerofotogrammetrico generale;
 ALLEGATO 3 : Rilievo fotografico, data sopralluogo peritale 22-02-2019;
 ALLEGATO 4 : Visure e scheda catastale;
 ALLEGATO 5 : Compravendita;
 ALLEGATO 6 : Iscrizioni, trascrizioni, e ipoteche;
 ALLEGATO 7 : Nomina e verbale di giuramento dell'esperto;
 ALLEGATO 8 : Atti di fabbrica;
 ALLEGATO 9 : Risposta Agenzia Entrate per verifica contratti;
 ALLEGATO 10 : Quotazioni immobiliari;
 ALLEGATO 11 : Spese condominiali;
 ALLEGATO 12: Certificati Anagrafici;
 ALLEGATO 13: Comunicazioni alle parti;
 ALLEGATO 14 : Certificazione pendenze e provvedimenti Cancelleria Civile Tribunale di Milano.

Data generazione:
 11-09-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Mario Leandro Maccarini