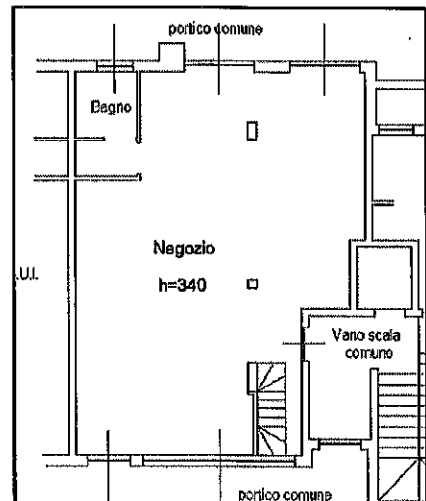
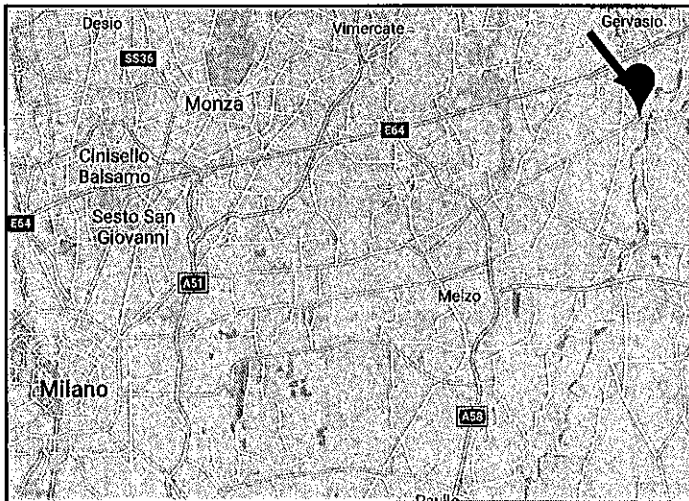


TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



R.G.E. 1514/2018

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI
Custode Giudiziario: Avv. Alfonso Martucci

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329
iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892
C.F. BTTRSN74E56F205S - P.IVA N. 03770340960

con studio in Rodano (MI) - Via dei Tigli n.15
Fax 02/95321333 - e-mail: studioarch2.bettera@tiscali.it

Giudice: Dott. Maria Gabriella MENNUNI
Custode Giudiziario: Avv. Alfonso Martucci
Perito: Arch. Rossana Bettera

Sommario

RIEPILOGO	2
Bene immobile sito in Vaprio d'Adda (MI).....	3
Via Caduti, 5	3
Lotto unico – Negozio con cantina	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
3. STATO DI POSSESSO.....	3
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE	7
Descrizione unità immobiliare	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE.....	9

RIEPILOGO

LOTTO UNICO quota 1/1

NEGOZIO CONCANTINA

Categoria:	Negozio con cantina [C1]
Dati Catastali negozio con cantina:	Foglio 4 Part 208 Subalterno 4
Proprietà esclusiva o quota indivisa:	Proprietà per 1/1.
Stato di possesso:	libero alla vendita
conformità edilizia:	difformità interna
conformità catastale	difformità interna
superficie comm. lorda arrotondata:	negozio con cantina mq 104
valore degli interi beni quota 1/1	€ 110.000,00
<u>VALORE QUOTA DI 1/1 PIGNORATA</u>	
valore di mercato stimato anegozio con cantina	
per quota 1/1	€ 110.000,00
valore di mercato arrotondato per quota 1/1	€ 110.000,00
<u>Prezzo da libero al netto di adeguamenti e correzioni</u>	
quota 1/1:	€ 102.150,00
<u>Prezzo da occupato al netto di adeguamenti e correzioni</u>	
quota 1/1:	€ 76.612,50
Elementi che possano costituire impedimento alla vendita:	Non pervenuti.

**Bene immobile sito in Vaprio d'Adda (MI)
Via Caduti, 5**

Lotto unico - Negozio con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Negozio con cantina: Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Vaprio d'Adda (MI) via Caduti n. 5

Composto da: negozio, antibagno, bagno con cantina collegata da scala interna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 104 circa.

Si precisa che l'immobile è accatastato come negozio ma di fatto utilizzato come ufficio. Lo scrivente lo valuterà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Foglio: 4 Particella: 208 Sub.: 4,, Cat C/1; classe 5, consistenza 89 mq, Superficie Catastale: Totale: 105 m² - posto al piano T-S1; rendita € 2.445,32.

Indirizzo Via Caduti n. 5 piano: T-S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/05/2018 protocollo n. MI0208208 in atti dal 15/05/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 70923.1/2018)

Coerenze:

Confini del negozio da nord in senso orario: passaggio comune, altra u.i., vano scale, passaggio comune, altra u.i.

Confini del locale scantinato da nord in senso orario: altra u.i., altra u.i., altra u.i., corridoio d'accesso comune, altra u.i., terrapieno, altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

L'immobile in cui è ubicata l'u.i. oggetto del pignoramento si trova nel comune di Vaprio d'Adda, comune di circa 9.000 abitanti situato al confine tra la provincia di Milano e a provincia di Bergamo. L'immobile si trova nella zona centrale del comune, nella piazza in cui si svolge il mercato settimanale. A pochi chilometri dall'immobile vi è il casello autostradale di Trezzo sull'Adda, sull'autostrada A4. Vi è inoltre un servizio bus che collega con la metropolitana M2 di Gessate. Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali di pregio medio, realizzati per lo più tra gli anni '40 e '90 o antecedenti, e da interventi di ristrutturazione recenti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale a media densità.

Servizi offerti dalla zona:

La zona ha prevalente carattere residenziale. L'area è dotata dei principali servizi di vicinato e di attività commerciali al dettaglio di livello sovra-locale. Nel quartiere è presente un asilo nido e scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado comunali. Il comune e la Polizia Locale dista poche centinaia di metri. A Vaprio è presente un Presidio Ospedaliero Territoriale.

Collegamenti pubblici (Km):

Autostrada A4 uscita Trezzo sull'Adda a circa 5 km. La fermata del BUS che collega con la metropolitana di Gessate dista poche centinaia di metri.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode, l'unità immobiliare veniva mostrata dal debitore e risultava libera da persone ed occupata dagli oggetti e arredi della società debitrice. (si veda l'allegato 1 – documentazione fotografica).

Il sottoscritto ha presentato richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione o comodati. L'Agenzia delle Entrate rispondeva che "non risulta registrato alcun contratto di locazione, in cui l'esecutato indicato in oggetto figuri come dante causa". Si veda l'allegato 6 comunicazione Agenzia delle Entrate.

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: Nessuno che risulti trascritto.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuno che risulti trascritto.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: -

Convenzione per l'attuazione del comparto di ristrutturazione urbanistica n. 2 di via Caduti con atto in data 17/12/1999 rep. 127378 notaio Farhat Jean Pierre trascritto a Milano 2 ai nn. 1997/1484 in data 11/01/2000

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno che risulti trascritto

Il regolamento condominiale, se contrattuale, l'acquisto dell'immobile implica l'accettazione del Regolamento stesso.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Certificato Notarile prodotto dal Creditore Procedente in data 12/09/2018 e elenco formalità estratto dal sottoscritto - allegato 8 alla presente)

Ipoteca volontaria:

iscritta a Milano 2 del 19-07-2010, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile numero 173132/54175 del 30-06-2010 notaio Farhat Jean Pierre di Bergamo,

Ordinanza di sequestro conservativo:

trascritta a Milano 2 del 25-07-2012, atto esecutivo o cautelativo, ordinanza di sequestro conservativo, atto giudiziario numero 7375/2012 del 18-07-2012 pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo C.F. 80016140164.

Lo scrivente ha estratto la nota di trascrizione che si allega (allegato 9) e contattato lo studio legale che l'ha trascritto. Il legale riferiva che a seguito di una transazione, il sequestro è stato cancellato con atto notarile in data 24/03/2015 a rogito notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto. Precedentemente il sequestro era stato cancellato mediante provvedimento del Giudice n. 13735/2015 dott.ssa Gelato, Tribunale di Bergamo.

A quanto riferito dal legale il sequestro è stato cancellato a seguito di una transazione. Per qualche ragione non è annotato di cancellazione così come risulta sia dal certificato notarile che dalla nota di trascrizione estratta dal sottoscritto (vedi allegato 9 – nota di trascrizione del sequestro).

Ipoteca giudiziaria:

iscritta a Milano 2 del 20-11-2017, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 27950 del 17-11-2016 pubblico ufficiale Tribunale Di Milano di Milano C.F. 80151430156,

Tale ipoteca è iscritta oltre che sull'unità immobiliare in oggetto anche su altre 3 unità immobiliari.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento:

trascritto a Milano 2 del 02-08-2018, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento Immobili, atto giudiziario numero 24830 del 23-07-2018 pubblico ufficiale Tribunale Di Milano di Milano C.F. 80151430156.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.

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

Si precisa che quasi tutte le formalità sopra indicate si riferiscono al certificato notarile in data 12/09/2018

Lo scrivente ha estratto elenco delle formalità aggiornato alla data della perizia.

Vedi allegato 8 ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Nell'Atto di provenienza si riporta che il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in base alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Vaprio D'Adda in data 23 maggio 2000 n.126/99 P.E. - n.12581 Prot. e che per lo stesso sono state presentate al detto Comune Denunce di Inizio Attività in data 23 luglio 2001 n.9577 Prot. - n.48/01 P.E. ed in data 12 novembre 2002 n.13309 Prot.

- che lo stesso è stato dichiarato abitabile ed agibile in data 4 settembre 2003 con decorrenza dal 24 luglio 2003.

- che per la ristrutturazione dell'unità immobiliare in oggetto è stata presentata al Comune di Vaprio D'Adda Denuncia di Inizio Attività in data 26 febbraio 2007 n.3074 Prot., le cui opere sono terminate in data 15 luglio 2009;

- che, successivamente, non sono stati eseguiti ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione tali da richiedere il rilascio di licenze, di concessioni, di autorizzazioni o di permessi di costruire.

Lo scrivente ha richiesto copia degli atti menzionati nell'atto di provenienza ed ha estratto copia di:

- C.E. 126/99;
- D.I.A. 48/2001
- D.I.A. 71/2002
- Agibilità
- D.I.A. 22/2007

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati depositati in comune vi sono delle difformità riguardanti la formazione di tavolati interni in cartongesso e vetro. Tale difformità è sanabile presentando apposita CILA in sanatoria oppure, data la semplicità di smontaggio del cartongesso, mediante la rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Tutto ciò premesso si ritiene più economico il ripristino dei luoghi mediante la rimozione delle tramezzature in cartongesso, pertanto questo è quello che verrà quantificato ai fini della regolarizzazione e della stima dell'immobile in oggetto.

4.3.2. Conformità catastale: Dal confronto tra stato di fatto e planimetria catastale si sono riscontrate delle difformità interne riguardanti la creazione di tavolati interni in cartongesso e vetro. Tale difformità è sanabile mediante la rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Tutto ciò premesso si ritiene più economico il ripristino dei luoghi mediante la rimozione delle tramezzature in cartongesso, pertanto questo è quello che verrà quantificato ai fini della regolarizzazione e della stima dell'immobile in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha richiesto informazioni in merito alle spese condominiali all'Amministrazione del condominio, sia in merito a eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio. L'amministratore inviava Ricorso per Decreto Ingiuntivo immediatamente esecutivo al Giudice di Pace di Milano a favore del Condominio "Residenza i Portici" nei confronti della società debitrice.

L'amministratore forniva il rendiconto delle spese condominiali che si allega alla presente (vedi allegato 5).

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/2018	€ 1.461,41
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/2019 (preventivo)	€ 1.396,18
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.308,01

Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:

6.1 Attuali intestatari

Atto tra vivi, compravendita, atto numero 173131/54174 del 30-06-2010 notaio Farhat Jean Pierre trascritto a Milano 2 del 19-07-2010

N.B.:

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 153052/42281 del 25-02-2005 notaio Farhat Jean Pierre di Bergamo trascritto a Milano 2 del 12-03-2005, con cui la

Atto tra vivi, compravendita, scrittura privata numero 146870/38693 del 25-11-2003 notaio Farhat Jean Pierre di Bergamo trascritto a Milano 2 del 11-12-2003, con cui

Atto tra vivi, compravendita, scrittura privata numero 4841 del 12-10-1998 notaio Paola Mina di Milano trascritto a Milano 2 del 28-10-1998, con cui la

- Atto per causa morte, certificato di denunciata successione, atto numero den 66/145 del

accettazione d'eredità con beneficio d'inventario a favore di

7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

Lo scrivente ha richiesto copia degli atti menzionati nell'atto di provenienza ed ha estratto copia di:

- - C.E. 126/99;
- - D.I.A. 48/2001
- - D.I.A. 71/2002
- - Agibilità
- - D.I.A. 22/2007

Descrizione unità immobiliare

A. **Negoziò con cantina: Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Vaprio d'Adda (MI) via Caduti n. 5**

Composto da: negozio, antibagno, bagno con cantina collegata da scala interna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 104 circa.

Si precisa che l'immobile è accatastato come negozio ma di fatto utilizzato come ufficio. Lo scrivente lo valuterà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Identificato in Catasto come segue:

descrizione:

Foglio: 4 Particella: 208 Sub.: 4, , Cat C/1; classe 5, consistenza 89 mq, Superficie Catastale: Totale: 105 m² - posto al piano T-S1; rendita € 2.445,32.

Indirizzo Via Caduti n. 5 piano: T-S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/05/2018 protocollo n. MI0208208 in atti dal 15/05/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 70923.1/2018)

Coerenze:

Confini del negozio da nord in senso orario: passaggio comune, altra u.i., vano scale, passaggio comune, altra u.i..

Confini del locale scantinato da nord in senso orario: altra u.i., altra u.i., altra u.i., corridoio d'accesso comune, altra u.i., terrapieno, altra u.i..

Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
PIANO TERRA					
Negozio	78,17	88,54	1	88,54	Discrete
PIANO INTERRATO					
Cantina	34,84	39,22	0,4	15,69	Discrete
TOTALE				104,2	

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in intonaco e tinteggiatura Condizioni: stato conservativo discreto
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro Condizioni : discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in metallo con vetro doppio Condizioni: discrete
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e cucina; materiale: ceramica su quattro lati Condizioni: discrete
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutto il negozio ad eccezione del bagno; materiale: legno ubicazione: bagno; materiale: gres ceramico Condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in metallo e vetro Condizioni: discrete
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia posizionata nell'antibagno; Condizioni : non verificato Certificazioni: non conosciute
Scala interna (componente edilizia):	a rampe con struttura metallica
Certificazione energetica:	ACE recuperato dal sottoscritto. Classe energetica C consumo 18,93 kwh/mqa. (vedi allegato 7)
Ascensore (impianto)	N.P. immobile a piano terra Condizione: - Certificazioni: -

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Negozio con cantina	104,2	€ 110.000,00	€ 110.000,00
TOTALE			€ 110.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima relativi all'intero lotto

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.500,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti e ristrutturazione: dichiarazioni di conformità impianti	€ 350,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	n.p.
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	n.p.
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	n.p.
Spese tecniche di regolarizzazione per ripristino partizioni interne	€ 2.000,00
Totale quota relativa a 1/1:	€ 7.850,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Non pertinente. il lotto consta della proprietà per 1/1 di un negozio. Per completezza si riporta che il negozio sarebbe divisibile in due unità immobiliari tramite la formazione di un nuovo ingresso, un nuovo servizio igienico e la divisione tramite tavolati oltre a quella degli impianti.

8.5 Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) al netto delle decurtazioni:

Giudice: Dott. Maria Gabriella MENNUNI
Custode Giudiziario: Avv. Alfonso Martucci
Perito: Arch. Rossana Bettera



Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della proprietà dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni - libero - a corpo:

€ 102.150,00

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni - occupato - a corpo:

€ 76.612,50

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

Rodano 18/12/2018

L'esperto nominato
Arch. Rossana Bettera