

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

RGE 1999/2017

UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma

Contro

COPIA PRIVACY

Giudice: Dott. Caterina Trentini

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Massimo Madaschi

Isritto all'Albo del Tribunale al n. 7545
C.F. MDS MSM 61D03 F205S – P.IVA 07103740150
con studio in Milano Viale Premuda, 14
Tel. 02/861765 e-mail: studiotecnico@massimomadaschi.it

Giudice: Dott. Caterina Trentini
Perito: Dott. Massimo Madaschi



**Bene immobile sito in Trezzo sull'Adda (Mi)
Via Ezio Vanoni civ.8 int.5 Scala "A"**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota di piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'appartamento posto al piano secondo, composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, bagno, due camere, tre balconi, per una superficie lorda di mq. 87,00 oltre mq. 4,40 di balconi con annesso vano cantina al piano interrato sito in Comune di Trezzo sull'Adda (Mi) con accesso da via Vanoni, 8 – Interno 5 Scala "A"

Identificato in catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Fg. 7 Mapp. 117, Sub. 5, Cat. A/3, Cl.3, vani 5,0 Sup. Cat. 88 R.C. €.296,96
(dati derivanti dalla denuncia di accatastamento del 02.08.1961)

Coerenze in un sol corpo appartamento da nord in senso orario:

Prospetto su cortile comune per due lati – unità immobiliare altra proprietà e vano scale comune – prospetto su cortile comune

Coerenze in un sol corpo vano cantina da nord in senso orario:

Vano cantina altra proprietà – terrapieno cortile - vano cantina altra proprietà – corridoio di accesso comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semi centrale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona: Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del Comune di Trezzo sull'Adda a confine con il Comune di Capriate San Gervasio, nelle immediate vicinanze di grandi arterie di comunicazione (casello A/4 distante km.1). Zona caratterizzata dalla presenza d'insediamenti residenziali; in particolare via Vanoni, è una via a doppio senso di marcia che interseca la via Brasca e la Strada Provinciale 2

Collegamenti pubblici (Km): la zona è asservita nei pressi dai mezzi pubblici interurbani di superfici ch permettono un facile collegamento con la Città di Bergamo distante Km 20 ed il centro di Milano distante circa km. 40



3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è di proprietà del Signor _____ (nubile), attraverso ricerche effettuate presso il Comune di Trezzo sull'Adda risulta residente dal 26.01.2009 nel Comune di Inzago. Dallo stato di famiglia risulta celibe.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare veniva mostrata dal conduttore Signor _____ nato in _____ il 26.04.1992 C.F. _____ residente nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione con _____ nata a _____ il 29.01.1994 C.F. _____ (moglie) e _____ nata a Bergamo il 02.12.2016 C.F. _____ (figlia) – si vedano certificati anagrafici.

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano istanza per verificare se la Parte Esecutata a far tempo dal 07.06.2007 (data di acquisto) abbia registrato un contratto di locazione e/o abbia 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 risulta che la Parte Esecutata è Dante Causa del contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 30.12.2016 n. 5688 presso l'Agenzia delle Entrate – Distretto Provinciale di Milano – Ufficio di Gorgonzola

Tale contratto è stato stipulato in data _____ con scadenza _____ e s'intende rinnovato per altri quattro anni qualora il Locatore non abbia comunicato al Conduttore disdetta del contratto, motivata ai sensi dell'Art. 3 comma 1 della L. 431/98, da recapitarsi mediante raccomandata sei mesi prima della data di scadenza.

Il corrispettivo del canone annuo è di €. _____, da corrispondere in dodici rate di €/cad. _____ ciascuna scadente il 20 di ogni mese.

Lo scrivente consulente ritiene congruo l'importo versato per il canone di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: -----
 4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
 4.1.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**
 4.1.4. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: -----

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

4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria:

N. 95028/25444 del 20.06.2007

Contratto di mutuo a rogito Notaio

del 7.06.2007 rep.336039/15143

A Favore:

Contro:

Importo ipoteca : €. 310.200,00

Importo capitale: €. 155.100,00 durata anni 30

Beni: Fg. 7 Mapp. 117, Sub. 5 (appartamento e vano cantina)



4.2.2. pignoramenti

Pignoramento:

N. 123437/79241 del 16.10.2017

Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Milano in data 19.08.2017 rep. 32949

A Favore:

Contro:

Importo : €. 179.176,06 oltre interessi e spese

Beni: Fg. 7 Mapp. 117, Sub. 5 (appartamento e vano cantina)

4.2.3. Altre trascrizioni: -----

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:**

Dal confronto tra lo stato rilevato, lo stato autorizzato con il richiamato nulla osta edilizio e la planimetria catastale depositata in data 2.08.1961 si attesta regolarità edilizia nonostante sia stata tolta la porta del locale soggiorno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere Studio di Amministrazioni Condominiali informazioni in merito alle spese condominiali, attraverso l'allegata comunicazione sottoscritta dallo stesso si evince quanto segue:

Saldo gestione anno solare 2017	€.	1399,70
Preventivo gestione anno solare 2018	€.	1014,41

a) L'Ammontare medio delle spese condominiali annue è di €. 1250,00

b) **Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia €. 2.414,13**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario

Al signor _____ pervenne in proprietà in forza dell'atto Notaio _____ di
Milano del 7.06.2007 rep. 336038/15142 registrato a Milano il 19.06.2007 al n. 12110
Atti Pubblici trascritto a Milano 2 il 20.06.2007 ai n. 95027/49753



6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Oltre il ventennio l'unità immobiliare era di proprietà dei signori
nato a Trezzo sull'Adda l'8.07.1924
nata a Trezzo Sull'Adda il 26.06.1924

In forza della denuncia di successione in morte di apertasi il
05.04.1996, dichiarazione di successione registrata a Milano il 27.04.1999 al
n.9379/96/96 trascritta a Milano 2 il 16.09.2009 ai n. 122730/78188, la quota di
proprietà di 1/2 del De Cuius passava in capo alle signore nata
a Trezzo Sull'Adda il 26.06.1924 - - - - -
nata a Trezzo Sull'Adda il 6.07.1955

In forza della denuncia di successione in morte di apertasi il
25.10.1998, dichiarazione di successione registrata Milano il 26.09.2001 al n.1629/99,
trascritta a Milano 2 il 27.01.2003 ai n.13431/9265 la quota di proprietà di 3/4 del De
Cuius passava in capo alla signora nata a Trezzo Sull'Adda
il 6.07.1955
N.b. Non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità

Con Atto Notaio di Milano del 08.06.1999 rep. 37657
(dati di registrazione assenti), trascritto a Milano 2 il 15.06.1999 ai n.56782/39160 il
bene in oggetto passa in proprietà al signor nato a Vaprio D'Adda
il 1608.1980

7. PRATICHE EDILIZIE

L'Atto di provenienza riporta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata
data antecedente all' 01.09.1967. Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso
competenti Uffici del Comune di Trezzo sull'Adda cui si riportano gli estremi
originari dei provvedimenti edilizi:

- Nulla Osta di costruzione n. 34 del 30.06.1958
- Nulla Osta per l'abitabilità del 14.06.1965

Descrizione Compendio Immobiliare**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Quota di piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'appartamento posto al
piano secondo, composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, bagno, due
camere, tre balconi, per una superficie lorda di mq. 87,00 oltre mq. 4,40 di balconi
con annesso vano cantina al piano interrato sito in Comune di Trezzo sull'Adda (Mi)
con accesso da via Vanoni, 8 – Interno 5 Scala "A"

Identificato in catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Fg. 7 Mapp. 117, Sub. 5, Cat. A/3, Cl.3, vani 5,0 Sup. Cat. 88 R.C. €.296,96
(dati derivanti dalla denuncia di accatastamento del 02.08.1961)



Coerenze in un sol corpo appartamento da nord in senso orario:

Prospetto su cortile comune per due lati – unità immobiliare altra proprietà e vano scale comune – prospetto su cortile comune

Coerenze in un sol corpo vano cantina da nord in senso orario:

Vano cantina altra proprietà – terrapieno cortile - vano cantina altra proprietà – corridoio di accesso comune

L'edificio è stato costruito in data antecedente all'1.09.1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m. 2,85 e in vano cantina di m. 2,30

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	87,00	1	84,00	Nord/Est/Ovest	Normali
Balconi	4,40	0,33	1,50	Ovest	Normali
Cantina	10,00	0,25	2,50		
Totale			88,00		

Caratteristiche descrittive

Trattasi di un fabbricato condominiale sviluppato su tre piani fuori terra oltre un piano interrato con annessa area cortilizia condominiale.

Alle unità immobiliari si accede attraverso n. 2 corpi scala denominati scala "A" e scala "B", entrambi sono delimitati al piano terreno da portoncino in alluminio e vetro.

Ai corpi scala si accede attraverso l'area comune, delimitata su strada da recinzione metallica.

Le caratteristiche del estrinseche del fabbricato sono definite come segue

Struttura portante:	struttura costituita da travi e pilastri in c.a. gettato in opera
Solai	materiale: latero cemento Condizioni: non verificate
Muratura :	tipologia: tamponamenti in laterizio con intonaco finito al civile in parte tinteggiato ed in parte rivestito in mattoni paramano condizioni: stato conservativo buono
Infissi esterni:	Portoncino atrio ingresso in alluminio anodizzato e vetro, finestre in legno e vetro con oscuramenti a tapparella;
Copertura:	a falde con manto in laterizio
Atrio condominiale:	pavimento in graniglia, scale rivestite in marmo e pianerottoli in graniglia, pareti intonacate e tinteggiate



Area cortilizia comune in parte con camminamenti e pavimentazione in beola su fronte strada e in parte a verde sul retro fabbricato

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

Infissi interni: tipologia: porta d'ingresso in legno con serratura di sicurezza;
porte interne: in legno e vetro;
condizioni : normali

Plafoni : materiale: intonaco e tinteggiatura con macchie di umidità nel locale bagno
Lo stato dei plafoni è mediocre

Pareti (interne): materiale: forati intonacati e tinteggiati ad eccezione della locale cucina e bagno rivestite in mono cottura fino h m 2,20

Pavimenti : 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

Termico (impianto): tipologia: impianto **centralizzato**
condizioni: non verificata
Certificazioni: non conosciute



Certificazione energetica (ape):	non presente
Condizionamento (componente edilizia):	non presente
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Acqua calda sanitaria: centralizzata Certificazioni: non conosciute Bagni completi di quattro apparecchi

Le caratteristiche intrinseche del vano cantina sono definite come segue:

Infissi interni:	tipologia: porta d'ingresso in legno condizioni : normali
Pareti :	materiale: in laterizio intonacate al civile
Pavimenti :	Battuto di cemento

Impianti:

Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
-----------------------	---

N.b. per una più facile lettura delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

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. Valutazione

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	88,00	€/mq 1.150,00	€ 101.200,00
Totale				€ 101.200,00

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	€ 5.060,00
Spese condominiale insolute	€ 2.414,13
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: dichiarazioni di conformità impianti elettrico e del gas	€ -
Decurtazioni per smontaggio soppalco e smaltimento materiali di varia natura	-
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ -
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti posti nel vano cantina	€ 600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ -
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ -
Diritti catastali e comunali	€ -
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia	€ -
Totale quota relativa a 1/1 delle decurtazioni	€ 8.074,13

Giudizio di comoda divisibilità: unità immobiliare 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

€ 93.125,87

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

€ 83.813,30

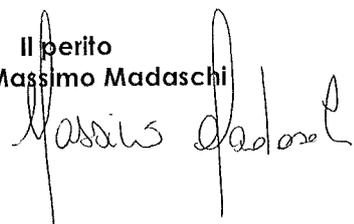
N.B. L'importo delle spese di cancellazione a carico dell'acquirente, relative alle trascrizioni ed iscrizioni, risultanti dai registri immobiliari ammonta ad

€ 329,00

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

Milano, 10/10/2018

Il perito
Dott. Massimo Madaschi




ALLEGATI:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Rilievo fotografico esterno ed interno;
4. Copia atto di provenienza immobile pignorato reperito dal sottoscritto;
5. Scheda catastale e visura aggiornata reperite dal sottoscritto;
6. Richiesta documentazione e informazioni alla Amministrazione Condominiale;
7. Certificati anagrafici e di residenza;
8. Risposta Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contatti di locazione;
9. Pratiche edilizie;
10. Attestazione invii copie perizia.

