

Esecuzione Forzata N. 1574/2016
FINO 1 SECURITISATION S.R.L. (già UNICREDIT S.P.A.) e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A.
CONDOMINIO DI VIA VIRGILIO N. 14 DI TREZZANO S/N (MI) (Intervenuto)
EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. (Intervenuto)
contro

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

Esecuzione Forzata

FINO 1 SECURITISATION S.R.L. (già UNICREDIT S.P.A.)
e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A.
CONDOMINIO DI VIA VIRGILIO N. 14 DI TREZZANO S/N (MI) (Intervenuto)
EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. (Intervenuto)

contro

N. Gen. Rep. 1574/2016

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode Giudiziario: Avv. Fiorilde Riccioppo

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Mariangela Sirena

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523

C.F. SRNMNG66S51F205S - P.IVA 12054360156

*con studio in Milano - Via Arzaga n. 15
Telefono 02 4120786 - Fax 02 87262041 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it*

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Custode: Avv. Fiorilde Riccioppo
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

**Bene immobile sito in Trezzano sul Naviglio (Mi)
Via Virgilio n. 14
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio al piano seminterrato, composto da un vano ingresso, due vani ad uso ufficio, un vano ad uso laboratorio ed un vano ad uso ripostiglio, oltre ad un **locale bagno** (esterno ed attiguo al suddetto laboratorio); il tutto con la corrispondente proporzionale quota di comproprietà nell'area e nelle parti comuni dello stabile di cui fa parte l'immobile, in ragione di 15,058 millesimi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **138,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

proprietà per 1/1, il quale all'anagrafe risulta celibe

descrizione:

Foglio n. 21, Mappale n. 66, Subalterno n. 69; Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 129 mq., Superficie Catastale 141 mq., piano S1, scala 1, rendita € 286,48.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 07.02.2007 protocollo n. MI0098018 in atti dal 07.02.2007 variazione di classamento (n. 9534.1/2007);
- Variazione del 07.02.2006 protocollo n. MI0072999 in atti dal 07.02.2006 esatta rappresentazione grafica (n. 6999.1/2006);
- Variazione della destinazione del 06.02.1987 protocollo n. MI0072999 in atti dal 07.02.2006 MAGAZZINO-LABORATORIO-PREALLINEAMENTO (n. 34114.1/1987);
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 18.04.1989.

coerenze (da nord ed in senso orario):

cortile comune, corridoio comune, proprietà di terzi, Via Virgilio, cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trezzano Sul Naviglio è un Comune della Città Metropolitana di Milano in Lombardia, situato a Sud Ovest lungo le sponde del Naviglio Grande, con una superficie di 11 kmq. per una popolazione di circa 21.000 abitanti; il territorio comunale, che comprende le Frazioni di Loirano e Terzago, confina con i Comuni di Buccinasco, Cesano Boscone, Corsico, Cusago, Gaggiano, Milano e Zibido San Giacomo.

Caratteristiche zona: semi centrale a traffico moderato con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/agricolo/industriale

Servizi offerti dalla zona:

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; in particolare nel Comune sono presenti: diversi istituti scolastici statali, ossia scuole dell'infanzia/materne (cinque), scuole primarie/elementari (cinque), scuole secondarie di I grado/medie (due), istituti comprensivi (due) che raggruppano scuole dell'infanzia/primarie/secondarie di I grado, oltre ad un Centro Territoriale Permanente; cinque farmacie e due parafarmacie; il municipio (nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura); dal punto di vista socio-culturale e sportivo, oltre a diverse associazioni di volontariato e culturali, diverse società sportive quali l'A.S.D. Trezzano e l'U.S. Athletic Trezzano (Calcio), che svolgono l'attività nel campo sportivo principale Luigi Fabbri, l'A.S. New San Lorenzo (calcio a 7), la Trezzano Soccer Five (calcio a 5), la Trezzano Basket e la Polisportiva Trezzano (pallavolo, ciclismo, canottaggio, attività subacquee e tennistavolo); dal punto di vista ambientale, zone a verde pubblico, ossia il parco del Centenario e il Parco Agricolo Sud Milano, all'interno del quale si trova il Lago Boscaccio, che per la sua estensione fa parte congiuntamente dei comuni di Trezzano e Gaggiano; dal punto di vista commerciale, diverse attività quali negozi al dettaglio, ristoranti/pizzerie, bar, pub, supermercati, oltre ai numerosi centri commerciali ubicati lungo la Strada Statale Nuova Vigevanese nei comuni di Cesano Boscone, Corsico e appunto Trezzano S/N.

Collegamenti pubblici:

il Comune è servito dalle due Strade Statali che l'attraversano da est ad ovest (Milano-Vigevano) denominate Vecchia Vigevanese, che attraversa il comune sul lato sud del Naviglio, e Nuova Vigevanese, che costeggia il Quartiere Zingone, oltre che dall'autostrada A50 Tangenziale Ovest di Milano, un raccordo autostradale tangente l'area suburbana di Milano da sud-est a nord-ovest; è inoltre dotato di una fermata ferroviaria sulla linea Milano-Mortara, che permette collegamenti verso Milano, Abbiategrasso, Vigevano, Mortara e Alessandria, servita anche dalla linea S9 (Saronno – Milano – Albairate) del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano, svolto da Trenord, che incrocia la Metropolitana Milanese lungo la linea M1 (colore rosso) nella stazione di Sesto San Giovanni, lungo la linea M2 (colore verde) nelle stazioni di Romolo e Lambrate e lungo la linea M3 (colore giallo) nella stazione di Porta Romana. L'immobile oggetto della procedura è sufficientemente servito dal punto di vista

infrastrutturale: dista circa 1 km. dalla stazione ferroviaria e dalla fermata della linea ferroviaria suburbana S9; dista 800 mt. dalla fermata della linea interurbana n. 327, che collega Trezzano con il capolinea della Metropolitana Milanese M1, stazione Bisceglie; dista pochi metri dalla fermata della linea urbana n. 1 Marchesina; infine dista circa 30 km dall'Aeroporto di Milano-Linate, circa 50 km dall'Aeroporto Milano-Malpensa e circa 70 km. dall'Aeroporto di Orio al Serio (Bergamo).

3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo effettuato in data 12.03.2018, alla presenza del Dott. Peronnia, delegato del custode giudiziario nominato Avv. Fiorilde Ricioppo, e del fabbro incaricato dal suddetto custode per l'accesso forzato (il quale sostituiva il cilindro della porta di accesso all'unità immobiliare principale, mentre le chiavi del locale bagno erano presenti all'interno), l'esperto verificava che l'immobile non risulta occupato né dal debitore né da alcun'altra persona.

Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano non risultano registrati contratti di locazione a nome [redacted] società individuale [redacted] quindi l'esperto fa presente che l'immobile risulta "libero".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. **Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:**
nessuna
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**
nessuna
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico e limiti all'edificabilità:**
nessuno
- 4.1.4. **Diritti di prelazione:**
nessuno
- 4.1.5. **Altre limitazioni d'uso:**
nessuna
- 4.1.6. **Altri vincoli:**
- Regolamento di Condominio;
- tutto quanto specificato nell'atto di compravendita a firma della Dott.ssa Maria Borlone, Notaio in Milano, Repertorio n. 67512 Raccolta n. 8796 del 23.05.2006 ed in particolare che l'immobile viene venduto e acquistato, a corpo e non a misura, con i relativi fissi ed infissi, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti e quindi nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e con ogni inerente diritto, azione, ragione;
- tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di compravendita a firma del Dott. Antonio Gallavresi, Notaio in Milano, Repertorio n. 96904 Raccolta n. 8485 del 26.03.1990.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario contro [redacted] Codice Fiscale [redacted] nato a [redacted] nella sua qualità di unico titolare e libero firmatario della ditta individuale [redacted] Codice Fiscale [redacted] e Partita Iva [redacted] con sede in Milano, [redacted] a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., Codice Fiscale 12931320159, con sede legale e direzione generale in Bologna – Via Zamboni n. 20, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 13.06.2006 al Reg. Gen. n. 91192 e Reg. Part. n. 21221; Atto Repertorio n. 67513 Raccolta n. 8797 del 23.05.2006 a firma della Dott.ssa Maria Borlone, Notaio in Milano.
Importo capitale: € 80.000,00
Importo ipoteca: € 160.000,00
Costo di cancellazione: € 227,24

Ipoteca legale: derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) contro [redacted] Codice Fiscale [redacted] nato a [redacted] e a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 18.06.2013 al Reg. Gen. n. 56189 e Reg. Part. n. 9746; Atto Repertorio n. 3658 Raccolta n. 6813 del 10.06.2013.
Importo: € 80.767,94
Costo di cancellazione: € 227,24

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [redacted] Codice Fiscale [redacted] pignoramento immobiliare promosso da FINO 1 SECURITISATION S.R.L. (già UNICREDIT S.P.A.), Codice Fiscale 09966380967, con sede in Milano – Viale Majno n. 45 e per essa quale mandataria DOBANK S.P.A. (già UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.), Codice Fiscale 00390840239 e Partita Iva 02659940239, con sede in Verona – Piazzetta Monte n. 1, rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Belloni, Codice Fiscale BLLRRT58H16F205G, Repertorio n. 29429 del 18.06.2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 15.07.2016 al Reg. Gen. n. 52533 e Reg. Part. n. 52210, **inerente alla quota di 1/1 dell'unità immobiliare.**
Importo: € 52.565,02
Costo di cancellazione: € 262,00

4.2.3. Altre trascrizioni:

nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

nessuna

4.2.5. Altro (intervento non trascritto – nessun costo di cancellazione):

Intervento: Atto di intervento nell'esecuzione immobiliare n. 1574/2016, promosso da CONDOMINIO DI VIA VIRGILIO N. 14 DI TREZZANO S/N (MI), Codice Fiscale 95557110152, in persona del legale rappresentante e amministratore pro-tempore Geom. Armando Martinez, rappresentato e difeso dall'Avv. Giovanni Bianco, Codice Fiscale BNCGNN78D18F205C,

contro [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] nato a

Importo: € 20.124,66

Intervento: Atto di intervento nell'esecuzione immobiliare n. 1574/2016, promosso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. – Agente della Riscossione dei Tributi per la Provincia di Milano, Codice Fiscale e Partita Iva 13756881002, con sede in Roma – Via G. Grezar n. 14, in persona del legale rappresentante pro-tempore, a mezzo del Procuratore Laura Cavaliere contro [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] nato a

Importo: € 56.652,11

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la planimetria della Concessione Edilizia in Sanatoria del 11.12.1991 n. 846 reperita dall'esperto, in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche, realizzate nel corso del tempo:

W.c. esterno

- l'altezza del w.c. è pari a ml. 1,72, anziché ml. 2,40.

Laboratorio

- l'altezza del laboratorio è pari a ml. 2,35, anziché ml. 2,40;

- entrando a destra è presente sul pavimento una trave rovescia (avente altezza pari a circa 20 cm. e larghezza pari a circa 40 cm.) che corre lungo la parete dell'ufficio (lato ovest) e che poi attraversa nella parte centrale il locale laboratorio;

- nel locale ingresso, tra i due uffici, non è presente la porta di accesso al locale laboratorio, ma al suo posto è stata realizzata un'apertura di ampiezza maggiore, sprovvista di relativa porta;

- nell'ufficio (lato est) una finestra risulta spostata verso il salto di muro creato non come vano tecnico chiuso, come dichiarato, ma aperto per garantirne l'apertura dell'anta.

Per quanto concerne la conformità urbanistico-edilizia dell'interno dell'immobile, nonostante le altezze interne rilevate nei locali siano diverse rispetto all'unica altezza dichiarata nel progetto, l'esperto conferma la validità della Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata dal Comune di Trezzano S/N, in quanto, dopo aver contattato l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano S/N, l'Arch. Azzinnaro, per conto del responsabile dell'Area Sviluppo e Territorio (l'Arch. Lazzaro), confermava che le altezze accertate, anche se diverse da quella dichiarata, vanno comunque in deroga alle normative.

4.3.2. Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la pianta catastale del 07.02.2006 reperita dall'esperto, in quanto non risultano dichiarate le modifiche evidenziate al punto 4.3.1., oltre a quelle di seguito indicate:

- nell'ufficio (lato est) non è stata graficamente indicata l'apertura della porta di accesso allo stesso ed è stato graficamente indicato il salto del muro erroneamente attiguo al w.c., anziché attiguo al laboratorio, a seguito dello spostamento della finestra del suddetto ufficio, per garantirne l'apertura dell'anta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore pro-tempore:

Geom. Armando Martinez dello Studio Millelire – Via Leone Tolstoj 68 Milano

Tel. 02 4046293 – Fax 02 4046945 – e-mail: info@studiomillelire.it

Millesimi di proprietà Sub. 69: 5,0190/1000 (unità 6) + 10,0390/1000 (unità 70) = 15,058/1000

Presenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile:

Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2016/2017: € 3.815,64
(€ 2.655,96 unità 6 di cui € 2.045,40 spese personali + € 1.159,68 unità 70)

Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo 2017/2018: € 1.495,54
(di cui € 514,85 unità 6 + € 980,69 unità 70)

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 931,19

Spese condominiali (ordinarie e straordinarie) scadute ed insolute alla data della perizia (gestione non solare): € 37.250,03

(di cui ordinarie € 1.495,54 gestione anno 2017/2018 ed € 3.815,64 – di cui € 2.045,40 spese personali - gestione anno 2016/2017)

Spesa straordinaria manutenzione tetto: € 28.000,00

deliberata spesa per "Impermeabilizzazione canali di gronda perimetrali e relativi ripristini sottobalconi ultimi piani" (preventivo da suddividere pro-quota)

Cause in corso:

- nei confronti del Condominio vari atti di citazione (in corso) sulla eventuale nullità di delibere assembleari

- nei confronti di alcuni Condomini (tra cui Schenoni Paolo) risulta pendente l'Ordinanza del Tribunale, in seguito alla procedura ex art. 700 ex CPC

censita al R.G. 54485/2016 per il distacco dei servizi condominiali

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

[redacted], Codice Fiscale [redacted], nato a [redacted] nella sua qualità di unico titolare e libero firmatario della ditta individuale [redacted]

[redacted] Codice Fiscale [redacted] e Partita Iva [redacted] con sede [redacted] per la quota di

1/1 di proprietà, con atto di compravendita a firma della Dott.ssa Maria Borlone, Notaio in Milano, del 23.05.2006 Repertorio n. 67512 Raccolta n. 8796, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 13.06.2006 al Reg. Gen. n. 91191 e al Reg. Part. n. 47134.

***L'esperto fa presente, come precisato nella relazione notarile del Dott. Giammatteo Rizzonelli, Notaio in Brescia, che la ditta individuale [redacted]

[redacted] Codice Fiscale [redacted] e Partita Iva [redacted] con sede [redacted] è stata cancellata dal

Registro Imprese di Milano con effetto dal 16.03.2007***

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. [redacted] Codice Fiscale [redacted] nato a [redacted]
[redacted] per la quota di 1/3 di proprietà e [redacted] Codice
Fiscale [redacted] nata a [redacted] per la quota di 2/3 di
proprietà, con atto di compravendita a firma del Dott. Antonio Gallavresi,
Notaio in Milano, del 26.03.1990 Repertorio n. 96904 Raccolta n. 8485,
registrato a Milano - Atti Pubblici il 05.04.1990 al n. 3882 serie 1T e trascritto
presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio -
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 05.04.1990 al Reg. Gen. n.
21836 e al Reg. Part. n. 29614.

6.2.2. [redacted] Codice Fiscale [redacted] nato a [redacted]
[redacted] e [redacted] Codice Fiscale [redacted] nata a [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1. Dall'atto di compravendita del 23.05.2006 reperito dall'esperto, con riferimento al disposto dell'articolo 40 comma 2 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, risulta:
- che la costruzione di quanto in oggetto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;
 - che relativamente all'immobile di cui in oggetto non sono state effettuate opere che richiedano provvedimenti autorizzativi, ad eccezione di quelle di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Sindaco del Comune di Trezzano sul Naviglio in data 11 dicembre 1991 n. 846 (Certificato di agibilità in Sanatoria rilasciato dal Sindaco del Comune di Trezzano sul Naviglio in data 11 dicembre 1991 n. 846).
- 7.2. Lo scrivente, in data 12.03.2017, visionava il fascicolo inerente l'immobile oggetto della procedura presso il Comune di Trezzano Sul Naviglio ed accertava la presenza delle seguenti pratiche edilizie:
- Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori concesso alla Immobiliare Daniele - Milano il 06.08.1962 - rif. Licenza Edilizia n. 190 del 14.02.1962;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 11 dicembre 1991 n. 846.
- 7.3. Domanda di abitabilità:
- Autorizzazione di abitabilità del 13.01.1964 - rif. Licenza Edilizia n. 190 del 14.02.1962;
 - Certificato di agibilità in Sanatoria rilasciato in data 11.12.1991 n. 846.

Descrizione immobili di cui al punto 1

Laboratorio al piano seminterrato, composto da un vano ingresso, due vani ad uso ufficio, un vano ad uso laboratorio ed un vano ad uso ripostiglio, oltre ad un **locale bagno** (esterno ed attiguo al suddetto laboratorio).

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[redacted] Codice Fiscale [redacted] nato a [redacted]
proprietà per 1/1

descrizione:

Foglio n. 21, Mappale n. 66, Subalterno n. 69; Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 129 mq., Superficie Catastale 141 mq., piano S1, scala 1, rendita € 286,48.

coerenze (da nord ed in senso orario):

cortile comune, corridoio comune, proprietà di terzi, Via Virgilio, cortile comune.

Il laboratorio ha un'altezza interna di ml. 2,35 – con un gradino (trave rovescia) di altezza pari a ml. 0,20 e un'altezza ribassata a ml. 2,00, in prossimità del passaggio degli impianti (All. 12 – documentazione fotografica).

Il locale bagno esterno ha un'altezza interna di ml. 1,72.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano S1					
Laboratorio e uffici con bagno esterno	138,44	100%	138,44	Sud/Est/Ovest	pessime
Totale	138,44		138,44		
Totale	138,00 Arr.		138,00 Arr.		

Caratteristiche descrittive immobile:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri in c.a. e mattoni forati

Travi (struttura): materiale: non conosciute

Solai (struttura): tipologia: non conosciuta
Muratura (struttura): tipologia: mattoni forati, con finitura in intonaco per esterni tinteggiato di colore rosso/marrone e zoccolatura in intonaco grezzo
Condizioni: discrete

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: tetto a falde con rivestimento in lamiera

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in ferro di colore marrone
Condizioni: mediocri

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante in ferro con apertura a battente di colore marrone e vetro
Condizioni: pessime
Protezioni esterne: inferriate di colore marrone

Plafoni (componente edilizia): materiale: stuccatura e varie mani di pittura di colore bianco
Lo stato dei plafoni è pessimo – presenza di umidità

Pareti (interne): materiale: forati + intonaco + tinteggiatura di colore azzurro e di colore bianco
Lo stato delle pareti è pessimo – presenza di umidità

Rivestimento

(componente edilizia): ubicazione: bagno esterno, materiale: ceramica di colore bianco posata in senso ortogonale fino ad altezza di mt. 1.80 c.ca

Pavimenti

(componente edilizia): ubicazione: laboratorio, materiale: piastrelle in ceramica di colore beige posate in senso ortogonale
ubicazione: bagno esterno, materiale: piastrelle in ceramica di colore beige posate in senso ortogonale

Portone di ingresso

(componente edilizia): porte semplici in ferro di colore marrone

Antenna collettiva

(componente edilizia): tipologia: condominiale – non verificata
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta

Antifurto

(componente edilizia): tipologia: presente
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta

Gas (impianto):

alimentazione: non presente
Condizioni: _____
Certificazione: _____

Elettrico (impianto):

tipologia: esterno, tensione: 220V con quadro elettrico non a norma posizionato in prossimità della porta di ingresso
Condizioni: non verificate per mancanza di energia elettrica
Certificazione: non conosciuta

Fognatura (impianto):

tipologia: non ispezionata
Fognatura: comunale
Condizioni: non ispezionata

Telefonico (impianto):

tipologia: non verificata
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta

Citofonico (impianto):

Tipologia: presente, audio con apparecchio posizionato in prossimità della porta di ingresso
Condizioni: non verificate per mancanza di energia elettrica
Certificazione: non conosciuta

Idrico (impianto):

alimentazione: centralizzato condominiale
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
Bagno con lavabo e wc

Termica (impianto):

tipologia: Caldaia Termica centralizzata condominiale con radiatori (unità oggetto della procedura senza valvole termostatiche, quindi distaccata con probabile gestione autonoma - quota spesa per manutenzione calore - 04 riscaldamento - circa € 330,00/annui), come specificato dall'Amministratore Condominiale
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta

Condizionamento

(componente edilizia): tipologia: presente uno split nel locale laboratorio
Condizioni: non verificate per mancanza di energia elettrica
Certificazione: non conosciuta

Scale interne

(componente edilizia): tipologia: in muratura con rivestimento in lastre di marmo grigio

Certificazione

energetica: non presente

Ascensore(impianto): non presente a servizio dell'immobile pignorato

Condizioni: -----

Certificazione: -----

Portineria: non presente

Barriere

architettoniche: barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, entrando dal passo carrai e scendendo dalla rampa, in particolare presenza di un gradino nel corridoio del piano seminterrato; barriere architettoniche accertate nell'immobile, in particolare presenza di gradini in corrispondenza della porta di ingresso al laboratorio ed al locale w.c., oltre che il locale bagno non è accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la realizzazione di rampe in corrispondenza dei gradini e per l'adattabilità del locale bagno è pari a circa € 4.000,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. Criterio di stima

Considerando tutti gli aspetti quali ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile, l'esperto ha proceduto al calcolo della seguente stima, applicando il criterio del più probabile valore di mercato; il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi, delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato; tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo, mediante confronto diretto tra il bene in oggetto ed altre unità immobiliari presenti nella stessa zona con caratteristiche e valori simili, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e mediante risultanze desunte dal bollettino di Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 2
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 1 - Via della Moscova n. 2
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 2 - Via Ugo Bassi n. 4/A
- Comune di Trezzano sul Naviglio (Mi) – Ufficio Anagrafe
- Geom. Armando Martinez dello Studio Millelire – Via Leone Tolstoj 68 Milano
- Comune di Trezzano sul Naviglio (Mi) – Ufficio Edilizia Privata

- Cancelleria Civile del Tribunale – Punto informativo Avvocati:
l'esperto verificava l'assenza di ulteriori pendenze a carico del debitore
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di Milano: Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, pubblicato dalla Camera di Commercio Milano MonzaBrianza Lodi - Periodo di rilevazione dati: I Semestre 2017, pubblicati nel mese di Ottobre 2017

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore immobile
	Laboratorio e uffici con bagno esterno	mq. 138,00	€ 600,00/mq.	€ 82.800,00
Totale				€ 82.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- €	4.140,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:	- €	716,48
Spese condominiali insolute nell'anno in corso (2017/2018) e nell'anno precedente (2016/2017) – gestione non solare: (di cui € 2.045,40 spese personali consuntivo 2016/2017)	- €	5.311,18
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- €	3.000,00
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD.) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Trezzano S/N:	- €	0,00

***L'esperto fa presente ed avverte che non è possibile esprimersi sulla sanabilità esterna dell'immobile, riferita alla modifica in facciata della finestra (che risulta in posizione diversa - non dichiarata nel progetto della Concessione in Sanatoria), poiché l'Amministrazione Comunale può anche richiedere l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi esterno, in quanto, in generale, quando ci si trova in presenza di abusi, il risultato della procedura, necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione interessata, sia per l'ottenimento della stessa sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un

comportamento uniforme dei vari Comuni, non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente.***

Giudizio di comoda divisibilità: non comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

€ 69.632,34

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO : per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile libero € 69.632,34

IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento: € 69.632,34 -

Riduzione del 25% per lo stato di possesso € 17.408,09

€ 52.224,25

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO : per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile occupato € 52.224,25

Il perito
Arch. Mariangela Sirena



Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1a Verbale di nomina del perito estimatore
- All. 1b Accettazione incarico e giuramento esperto
- All. 2 Contatti tramite e-mail con il Custode Giudiziario
- All. 3 Visura storica per immobile
- All. 4 Estratto di mappa
- All. 5 Planimetria catastale
- All. 6 Atto di provenienza
- All. 7 Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate
- All. 8 Certificato contestuale (di residenza e di famiglia anagrafica) del debitore
- All. 9 Ispezione ipotecaria
- All. 10a Informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore
- All. 10b Regolamento di Condominio
- All. 10c Procedimento RG 54485/2016
- All. 11 Pratiche Edilizie reperite presso il Comune di Trezzano sul Naviglio
- All. 12 Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- All. 13 Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano MonzaBrianza Lodi
- All. 14 Attestazioni di invio alle parti della perizia, con relativi avvisi di ricevimento