

TRIBUNALE DI SAN VITTORE OLONA

SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI

G.d.E. Dott. Guido MACRIPO'

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 1921/2010

promossa da **CONDOMINIO MONTE NERO 7/9 SAN VITTORE OLONA**

contro

PREMESSA

La sottoscritta, arch. Paola Palladini, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 11049 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano al n. 11209, con studio in Trezzo sull'Adda (MI), vicolo Bue n.1, era nominata perito in data 10 ottobre 2012, nel procedimento notato R.G.E. n. 1921/2010 promosso dal **CONDOMINIO di via Monte Nero 7/9 a San Vittore Olona (MI)**, al fine di valutare il prezzo degli immobili appresso descritti di proprietà del Signor

Il G.d.E. ha sottoposto all'esperto il seguente **quesito**:

"PROVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVEDA, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. *Ad avvertire il creditore procedente in caso d'impossibilità di accesso all'immobile;*
2. *A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali sono gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
3. *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
4. *A riferire sullo stato di possesso dell'/degli immobile/i, con l'indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*
5. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
 - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione*



- Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire o dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n.2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n.10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.
Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a. l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b. la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c. fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d. gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avviso di inizio operazioni peritali);
- e. deposito, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Windows versione almeno '96).

PROVEDA, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA il creditore procedente IN CASO D'IMPOSSIBILITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine del deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso".

Considerato i sopralluoghi effettuati sul posto al fine di prendere visione dei beni da valutare, reperita la necessaria documentazione catastale, effettuate le consuete visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di San Vittore Olona, eseguite le ricerche presso i competenti uffici tecnici comunali, esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria, la scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di:



RISPOSTA AL QUESITO

1) INVITO AL CREDITORE DI ACCESSO ALL'IMMOBILE

Preso atto dei documenti depositati, la scrivente ha iniziato l'attività tecnica di cui all'oggetto verificando presso l'ufficio Anagrafe del Comune di San Vittore Olona i dati di residenza del signor [REDACTED]

[REDACTED]
data del 25 ottobre 2012 risultava regolarmente residente in via Monte Nero n. 7/9 a San Vittore Olona. Tramite raccomandata A.R. la scrivente inviava al signor [REDACTED] quale esecutato e proprietario della quota di 1/2 della unità immobiliare oggetto della presente perizia, la notifica dell'incarico ricevuto e la comunicazione del sopralluogo.

In data 7 dicembre 2012 la sottoscritta CTU si recava presso l'immobile di via Monte Nero n. 9 e, alla presenza del signor [REDACTED] accedeva all'appartamento ed effettuava il sopralluogo richiesto per redarre la presente relazione.

Si allega la documentazione della spedizione, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, dell'invito per l'accesso all'immobile e della comunicazione dell'incarico ricevuto. (ALL, D)

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CONFINI E DATI CATASTALI

Oggetto della presente perizia è l'unità immobiliare sita in via Monte Nero n.7/9 a San Vittore Olona, per la precisione:

a - **APPARTAMENTO AL PIANO TERZO con cantina (S1)**

Comune di SAN VITTORE OLONA (MI), via Monte Nero n.7/9,

Fg 3, Part. 275, sub 8, P3-S1, zona censuaria 3, categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 5 vani,

Rendita € 206,58

Confini dell'appartamento: a Nord-Est, giardino condominiale; a Sud-Est, appartamento sub.15.; a Sud-Ovest, giardino condominiale; ad Nord-Ovest, vano scale condominiali e appartamento sub.7.

Si allegano gli atti dell'estratto di mappa, della visura storica e delle planimetrie catastali (ALL E).

Confini della cantina: corridoio comune, cantina subalterno 7, terrapieno, ente comune e corridoio comune.

ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni immobili individuati al Fg 3, Part. 275, sub 8, del Comune di San Vittore Olona, di proprietà per la quota di 500/1000 del Sig. [REDACTED] sono gravati da un atto esecutivo di pignoramento a favore del **CONDOMINIO via Monte Nero n.7/9** a San Vittore Olona, C.F. 92014180159, atto datato 25/05/2010, Rep. N. 1094/2010, di cui alla **NOTA DI TRASCRIZIONE** del **22/07/2010**, Registro generale n. **94236 e** Registro particolare n.54890, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2.

ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili precedentemente descritti sono pervenuti al Signor [REDACTED]
[REDACTED] e Signora [REDACTED]
[REDACTED] uno per la quota



di ½ di proprietà, dai Signori [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio Salvo MORSELLO di Bollate del 22/11/2005 Rep. 50535/19534, di cui alla NOTA DI TRASCRIZIONE del 05/12/2005 al n. 508, Registro generale n. 182726 e Registro particolare n.92539, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

Gli immobili stessi sono pervenuti ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] BIGNARDI CARLA, nata a Lecco [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio Carla Fresca Fantoni di Milano in data 3 aprile 2003 N. 11271/7365, Repertorio, registrato, a Milano 2 il 16 aprile 2003 al n. 1615 Serie 1V, trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10 aprile 2003 ai nn. 58819/37343.

Gli immobili succitati sono pervenuti ai Signori BIGNARDI CARLA, nata a Lecco [REDACTED] costruttrice e proprietaria degli immobili in oggetto fino al 20/01/1983.

Si precisa che negli atti di compravendita delle unità immobiliari in oggetto sono comprese le quote di comproprietà degli enti e delle parti comuni.

3) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

UBICAZIONE IMMOBILE

L'immobile è collocato a San Vittore Olona, comune della zona nord ovest della provincia di Milano, confinante con i comuni di Cerro Maggiore, Cantalupo Canegrate, San Giorgio su Legnano e Legnano. Tale comune è sorto lungo la strada statale del Sempione che segue, in gran parte, l'antico tracciato della via consolare che univa San Vittore Olona (Mediolanum) a Angera (Stationa) sul Lago Maggiore. Infatti, il territorio di San Vittore Olona è attraversato dalla Strada Statale 33 del Sempione, che collega San Vittore Olona all'omonimo passo in Svizzera.

In particolare l'immobile si colloca lungo il limite nord-ovest del centro edificato del comune di San Vittore Olona, in prossimità del *Parco dei Mulini*, un'area verde classificata come *Parco Agricolo Sovracomunale* (cioè i comuni di Legnano, Canegrate, Nerviano, Parabiago) con aree boschive e campi agricoli prossimi al corso d'acqua del fiume Olona.

A San Vittore Olona sono presenti le fermate del servizio di trasporto pubblico sulla linea Legnano- San Vittore Olona MM Molino Dorino/San Vittore Olona MM1 Cadorna/Rho Fiera e Lainate- Parabiago.

DESCRIZIONE DELLA ZONA L'immobile è posto in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, con molti complessi immobiliari risalenti sia al periodo post-bellico/Anni '60 (di edilizia popolare pubblica e privata) che a periodi più recenti (villini ed abitazioni private).

La zona è di livello medio e discreta manutenzione edilizia, prossima ai servizi ed alle attività commerciali.

CARATTERISTICHE FABBRICATO Il complesso condominiale in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stato costruito negli anni 1956-60 come casa di tipo popolare dall'Istituto



Case Popolari della Provincia di Milano (IACP), attestato sul proseguimento interno della via Monte Nero su cui si aprono gli ingressi all'area cortilizia condominiale individuati ai civici 7 e 9.

Il complesso condominiale è formato da due corpi di fabbrica separati e ampia area a giardino. L'unità immobiliare si colloca nell'edificio maggiore, accessibile dal cancello pedonale individuato al civico 9, nel secondo vano scale.

L'edificio è costituito da quattro piani fuori terra (compreso il piano terra-rialzato) di 2,90 m di altezza interpiano, ed un piano seminterrato per le cantine.

Esternamente le facciate si presentano con finitura ad intonaco precolorato color sabbia con fasce marcapiano, partiture verticali e parapetti dei balconi di color mattone.

L'ingresso al vano scale ha serramenti in alluminio naturale e vetro e pavimentazione in graniglia di cemento. Le scale sono rivestite in marmo con corrimano

L'edificio presenta una struttura portante a pilastri in cemento armato e muratura perimetrale esterna di tamponamento.

La copertura dell'immobile è a due falde con tegole e sottotetto non abitabile.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente perizia è posto al piano terzo con doppio affaccio, ovvero sulla via Monte Nero e sul cortile interno.

È costituito da ingresso, soggiorno con cucina e balcone, camera da letto, bagno e camera da letto con balcone, tutti locali areati naturalmente.

I serramenti esterni, con profili in PVC e vetro con vetrocamera, sono dotati di tapparelle in legno. serramenti interni delle camere e del bagno sono in plastica con finitura effetto noce.

Le pavimentazioni interne ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica relativamente recenti.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler elettrico non recente.

I terminali dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa e posti sotto finestra.

L'impianto elettrico non risulta realizzato recentemente.

CONSIDERAZIONI FINALI L'unità immobiliare necessita di un intervento di adeguamento impiantistico e manutentivo generale.

CONSISTENZA DEL BENE

Non sono state rilevate altre pertinenze o proprietà (box o ripostigli sottotetto) di proprietà del Signor [REDACTED]

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. REALE mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
Piano terzo	Appartamento	73,00	1,00	73,00
Piano terzo	Balconi	7,00	0.25	1,75
totale				74,75

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq 75,00



4) STATO OCCUPATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupato in modo permanente dal proprietario.

5) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute si fa riferimento all'importo richiesto nell'atto di pignoramento di via Monte Nero n.7/9 a San Vittore Olona, per la somma di euro 5.847,56 oltre ad interessi e spese successive maturate, somme soggette ad interessi legali.

6) FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI), CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA, CON RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA. INDICHI I COSTI A CIÒ NECESSARI.

Le seguenti formalità gravano sugli immobili di proprietà del Signor GYAN ACKONU Raymond come sopra descritti ovvero:

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO con cantina (S1)

Comune di SAN VITTORE OLONA (MI), via Monte Nero n.7/9,

Fg 3, Part. 275, sub 8, P3-S1, zona censuaria 3, categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 5 vani, Rendita € 206,58

1- Nota di ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2005

Registro generale n. 182727 e Registro particolare n. 49515

Pubblico Ufficiale Notaio MORSELLO Salvo - Bollate Repertorio n. 50536/19535 del 22/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Ipoteca a garanzia di mutuo di euro 130.000,00 al tasso di interesse annuo del 3.75%, da rimborsare in 30 anni con mensilità posticipate, concesso dalla Banca Popolare di Novara Spa con sede in Novara, C.F.

01848410039, di cui [REDACTED]

RMN 66B24 7319 [REDACTED] (FF) [REDACTED]

14/08/1982 [REDACTED] ciascuno per la quota di 55/1000 di proprietà,

2- Nota di TRASCRIZIONE CONTRO 05/12/2005

Registro generale n. 182726 e Registro particolare n. 92539

Pubblico Ufficiale Notaio MORSELLO Salvo - Bollate Repertorio n. 50536/19534 del 22/11/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Atto di acquisto della quota di ½ di proprietà dell'immobile di via Monte Nero n.7/9 a San Vittore Olona

3- Nota di TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2010

Registro generale n.53234 - Registro particolare n.34886

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO Repertorio n. 1094/2010 del 25/05/2010

ATTO ESECUTIVO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Si sono consultate quale fonti dirette la "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di San Vittore Olona - 2° sem. 2012", lo "Osservatorio dell'Agenzia del Territorio" 2012, la FIAIP oltre ad effettuare indagini in loco.

Sulla base dei metodi precedentemente indicati, si ritiene di poter assumere, come più probabile valore, l'importo arrotondato di € 1.000,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Valore di mercato	€/mq 1.000,00
Superficie commerciale	mq 75,00

Valore immobile LIBERO da persone e cose nello stato di fatto rilevato:

$$(75 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq}) = \mathbf{€ 75'000,00}$$

Per la determinazione del valore del bene nella situazione di occupazione la base di stima dell'immobile viene decurtata del 15%.

Valore immobile OCCUPATO = € 63'750,00

Quanto sopra il sottoscritto perito ha l'onore di riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V.I. nell'interesse della verità e della giustizia.

Milano , 25 settembre 2013

In fede
arch. Paola Palladini

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

- ALL "A" ELENCO TRASCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ISCRIZIONI IPOTECARIE
- ALL "B" DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE
- ALL "C" DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL "D" COMUNICAZIONE DELL'INCARICO RICEVUTO AL DEBITORE ED AL CREDITORE PROCEDENTE A MEZZO DI RACCOMANDATA A.R.
- ALL "E" DOCUMENTAZIONE CATASTALE (estratto di mappa-visura storica- planimetrie catastali)
- ALL "F" DOCUMENTAZIONE Archivio Comune di San Vittore Olona (nulla osta occupazione – planimetrie)
- ALL "G" ESTRATTI VALORI IMMOBILIARI
- ALL "H" ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALL "L" COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO



TRIBUNALE DI SAN VITTORE OLONA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.d.E. Dott. G. MACRIPO'

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 1921/2010

promossa da **CONDOMINIO MONTE NERO 7/9 SAN VITTORE OLONA**

contro **[REDACTED]**

ALLEGATO "B"

DESCRIZIONE DEL BENE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

CONFINI E DATI CATASTALI

Oggetto della presente perizia è l'unità immobiliare sita in via Monte Nero n.7/9n. 9 a San Vittore Olona, per la precisione:

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO con cantina (S1)

Comune di SAN VITTORE OLONA (MI), via Monte Nero n.7/9,

Fg 3, Part. 275, sub 8, P3-S1, zona censuaria 3, categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 5 vani, Rendita € 206,58

Confini dell'appartamento: a Nord-Est, giardino condominiale; a Sud-Est, appartamento sub.15.; a Sud-Ovest, giardino condominiale; ad Nord-Ovest, vano scale condominiali e appartamento sub.7.

Si allegano gli atti dell'estratto di mappa, della visura storica e delle planimetrie catastali (**ALL E**).

Confini della cantina: corridoio comune, cantina subalterno 7, terrapieno, ente comune e corridoio comune.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente perizia è posto al piano terzo con doppio affaccio, ovvero sulla via Monte Nero e sul cortile interno.

È costituito da ingresso, soggiorno con cucina e balcone, camera da letto, bagno e camera da letto con balcone, tutti locali areati naturalmente.

I serramenti esterni, con profili in PVC e vetro con vetrocamera, sono dotati di tapparelle in legno. serramenti interni delle camere e del bagno sono in plastica con finitura effetto noce.

Le pavimentazioni interne ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica relativamente recenti.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler elettrico non recente.

I terminali dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa e posti sotto finestra.

L'impianto elettrico non risulta realizzato recentemente.



TRIBUNALE DI SAN VITTORE OLONA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.d.E. Dott. G. MACRIPO'

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 1921/2010

promossa da **CONDOMINIO MONTE NERO 7/9 SAN VITTORE OLONA**

contro **[REDACTED]**

ALLEGATO "C"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

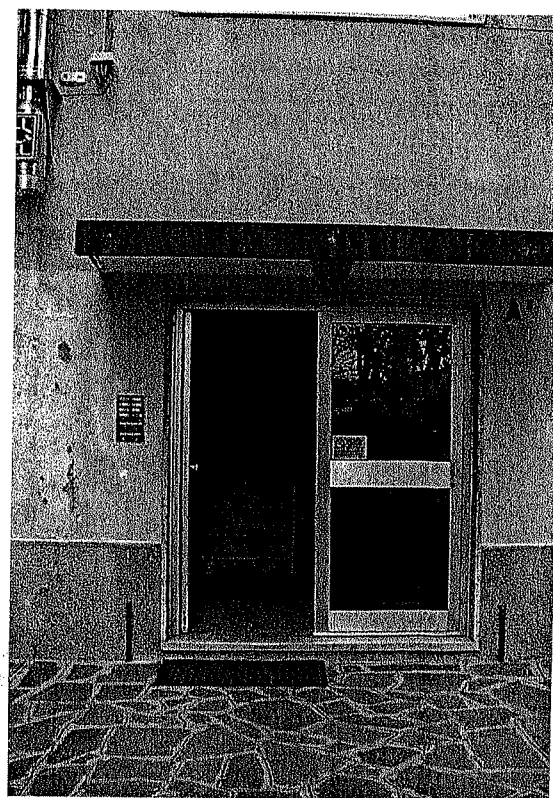


FACCIATA su via Monte Nero n.7/9 (principale) SAN VITTORE OLONA

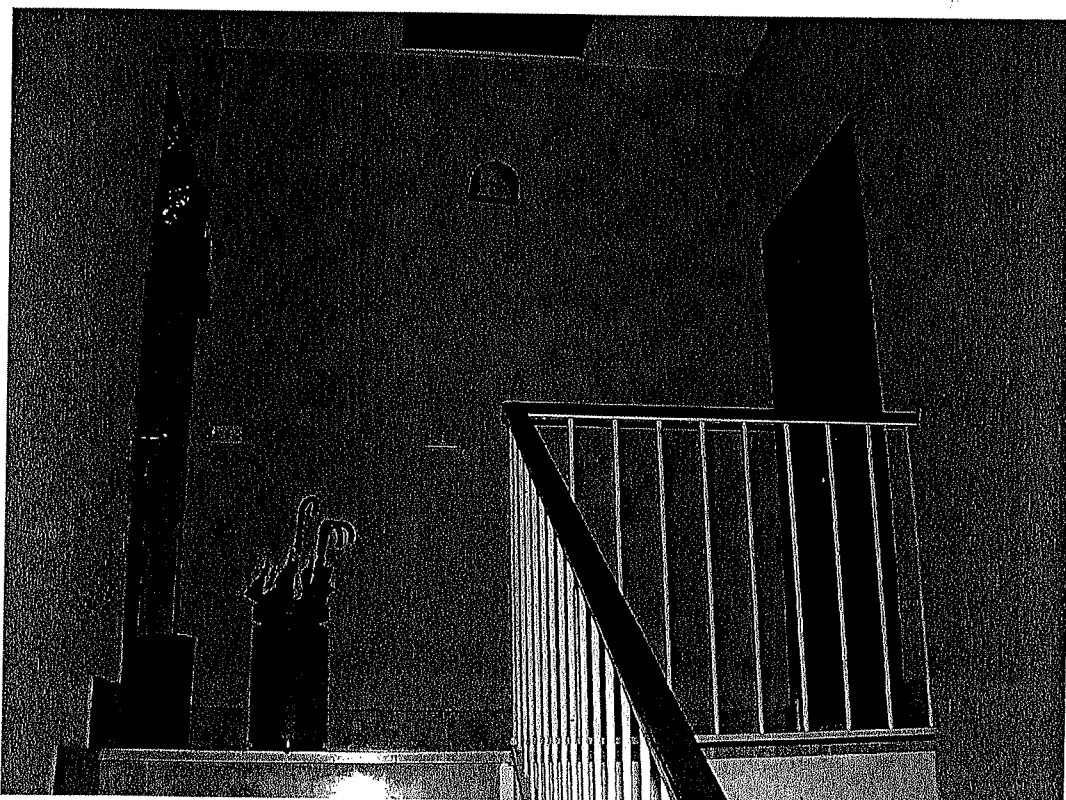




Via Monte Nero – Ingresso pedonale laterale

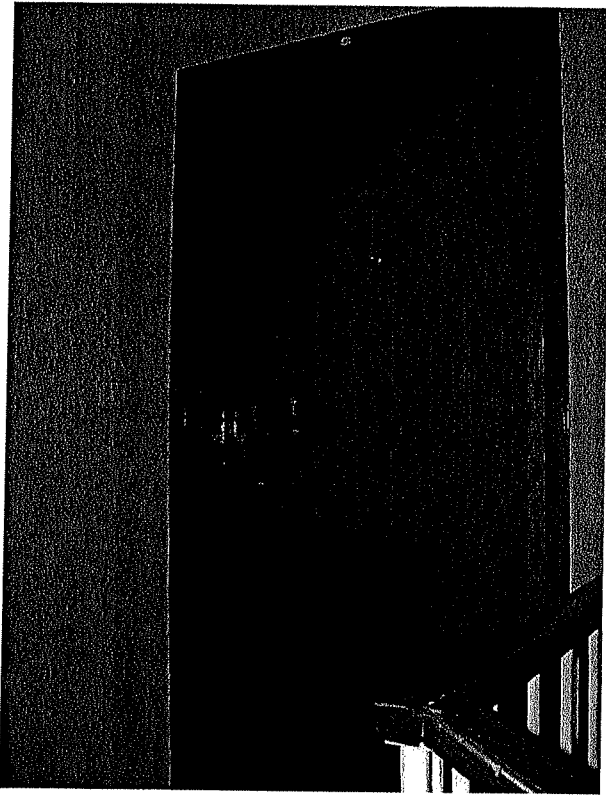


Ingresso alle scale condominiali A



Pianerottolo piano terzo

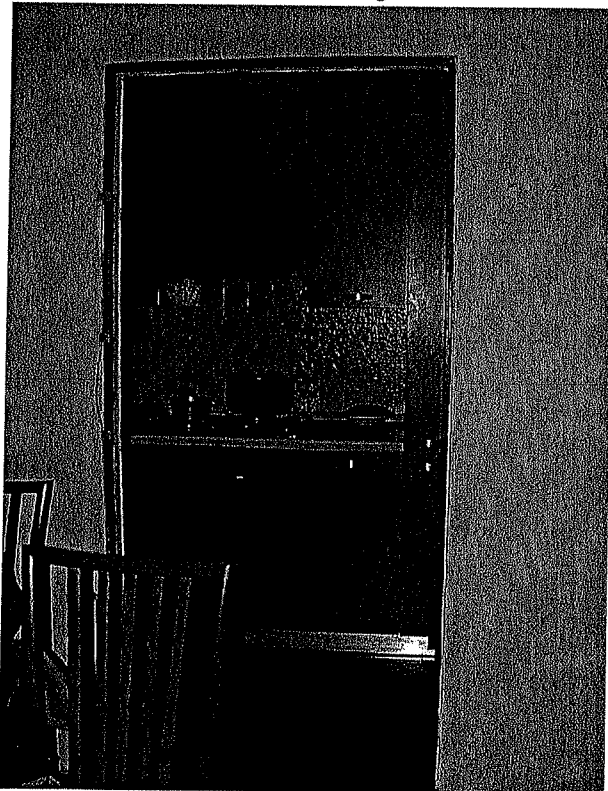




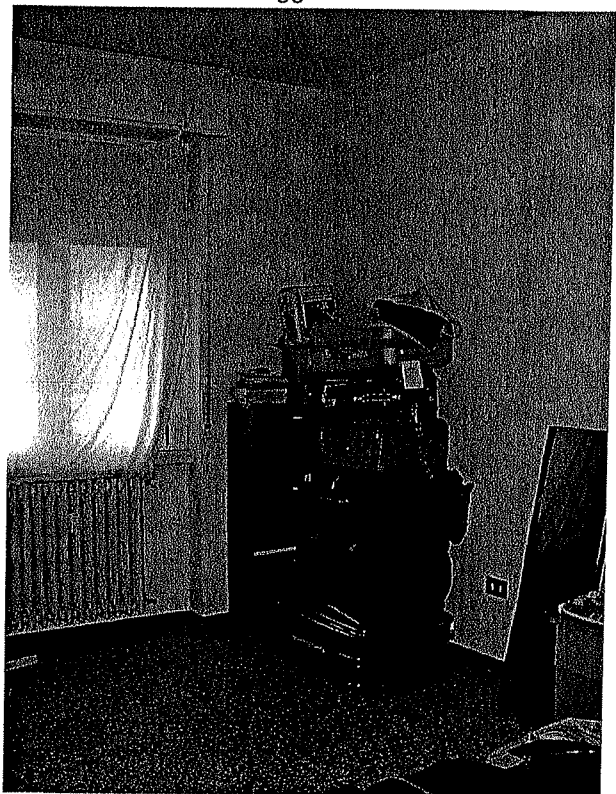
Porta interna di ingresso



Soggiorno



Cucina

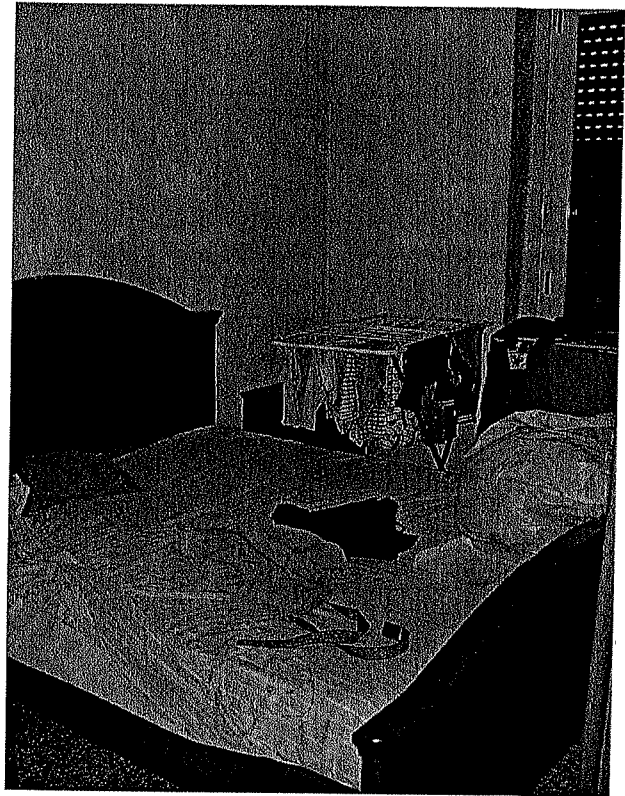


Camera





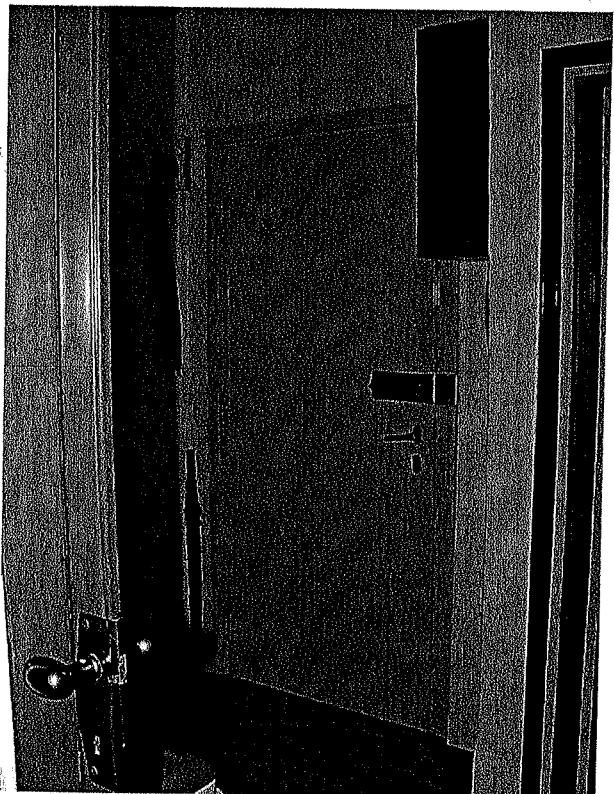
Bagno



camera da letto



Balcone interno



Ingresso

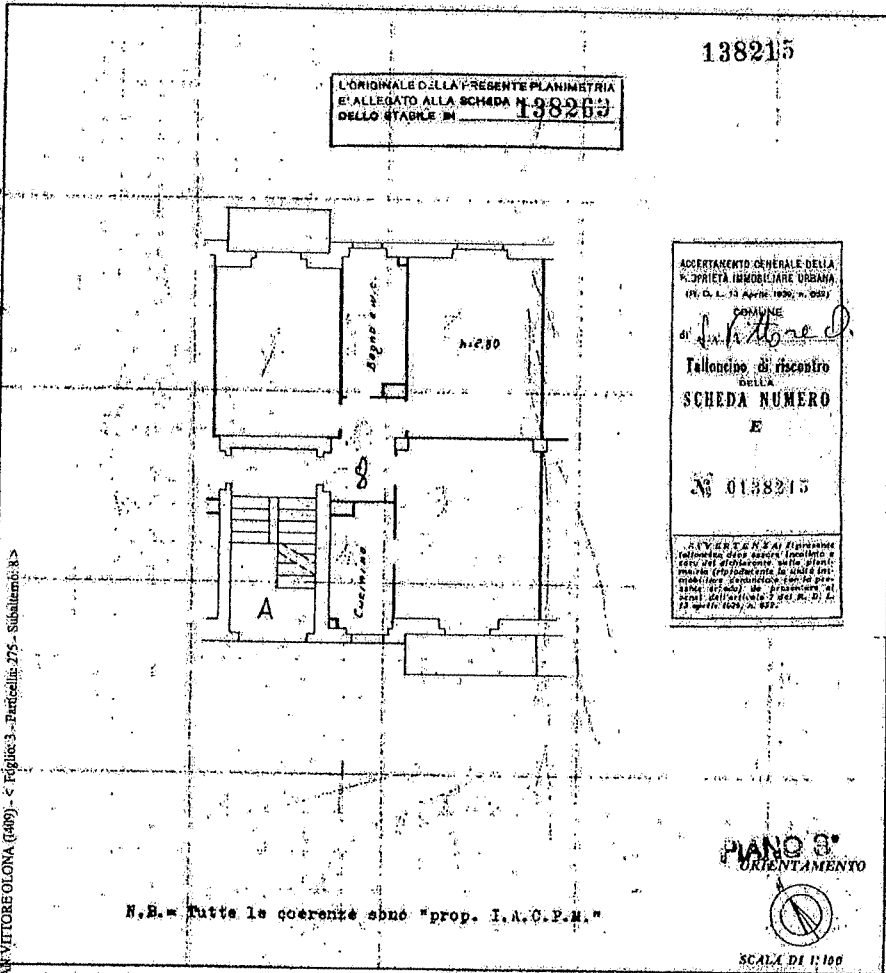


Data presentazione: 26/08/1958 - Data: 08/12/2012 - n. T12307 - Richiedente: GLNDR70P21F205Y

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Libro 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. VITTORE OLONA Via Nuova
Dirig. ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI Via S. Paolo n. 12 Milano
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



N.B. - Tutte le coerenze sono "prop. I.A.C.P.A."

PIANO 3°
ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal ING. MARIO VILLA
(Tavola, con 7 copioni del titolo)

Iscritte all'Albo degli ingegneri
della Provincia di MILANO

DATA 29 maggio 1958

Firma: *[Signature]*

Data presentazione: 26/08/1958 - Data: 08/12/2012 - n. T12307 - Richiedente: GLNDR70P21F205Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti



TRIBUNALE DI SAN VITTORE OLONA

SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI

G.d.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 1921/2010 + 4013/2013

promossa da **CONDOMINIO MONTE NERO 7/9 SAN VITTORE OLONA**

contro

* * *

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

La sottoscritta, arch. Paola Palladini, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 11049 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano al n. 11209, con studio in Trezzo sull'Adda (MI), vicolo Bue n.1, era nominata perito in data 10 ottobre 2012 dal G.E. Dott. Guido MACRIPO', nel procedimento notato R.G.E. n. 1921/2010 promosso dal **CONDOMINIO di via Monte Nero 7/9 a San Vittore Olona (MI)**, al fine di valutare il prezzo degli immobili appresso descritti di proprietà del Signo [redacted]
[redacted]
Vittore Olona (MI), di cui alla *Perizia di Stima* depositata il 04/10/2013.

A seguito della riunione delle procedure esecutive **RGE 1921/2010 e RGE 4013/2013**, come da disposizioni del GE dott.ssa F.R. Bisegna del 15 ottobre 2014, la sottoscritta procede all'integrazione della *Perizia di Stima* della parte di competenza dell' [redacted] [redacted] (EE) il [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 con il Signo [redacted] immobile pignorato oggetto delle due procedure esecutive succitate.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CONFINI E DATI CATASTALI

Oggetto della presente perizia è l'unità immobiliare sita in via Monte Nero n.7/9 a San Vittore Olona, per la precisione:

- **APPARTAMENTO AL PIANO TERZO con cantina (S1)**
Comune di SAN VITTORE OLONA (MI), via Monte Nero n.7/9,
Fg 3, Part. 275, sub 8, P3-S1, zona censuaria 3, categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 5 vani,
Rendita € 206,58

Confini dell'appartamento: a Nord-Est, giardino condominiale; a Sud-Est, appartamento sub.15.; a Sud-Ovest, giardino condominiale; ad Nord-Ovest, vano scale condominiali e appartamento sub.7.

Confini della cantina: corridoio comune, cantina subalterno 7, terrapieno, ente comune e corridoio comune.



Atto giudiziario di **pignoramento immobili** richiesto dal BANCO POPOLARE Soc. Cop., CF 03700430238, con [redacted]
[redacted] oltre gli interessi a maturare sino al soddisfo e le spese successive occorrende.

VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO

In relazione alla Perizia di Stima depositata in precedenza, consultate per l'aggiornamento ai valori attuali le pubblicazioni della "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio" - 1° sem. 2014" e lo "Osservatorio dell'Agenzia del Territorio" 1° sem. 2014, oltre ad indagini in loco, si ritiene di poter confermare come più probabile valore di mercato, l'importo arrotondato di € 1.000,00 al metro quadro di superficie commerciale per cui l'immobile assume i seguenti valori di vendita.

Valore di mercato	€/mq 1.000,00
Superficie commerciale	mq 75,00

⇒ **Valore immobile LIBERO** da persone e cose nello stato di fatto rilevato
(75 mq x 1.000,00 €/mq) = **€ 75'000,00**

Per la determinazione del valore del bene nella situazione di occupazione la base di stima dell'immobile viene decurtata del 15%.

⇒ **Valore immobile OCCUPATO = € 63'750,00**

Quanto sopra il sottoscritto perito ha l'onore di riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V.I. nell'interesse della verità e della giustizia.

Milano, 20 dicembre 2014

In fede

arch. Paola Palladini

