

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Avv. Antonino Simonetta +**  
**BANCO POPOLARE SOC. COOP.**

contro: \_\_\_\_\_

N° Gen. Rep. **2700/2012 + 2210/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2015 ore 09:40

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Beni ubicati nel Comune di POZZO d'ADDA (MI)**

**N. 3 LOTTI**

**Via XXV Aprile, 8-10:**

**Lotto n. 1: Appartamento al 2° piano e cantina;**

**Lotto n. 2: Appartamento al piano terra e cantina;**

**Lotto n. 3: Autorimessa al piano interrato.**

*Esperto alla stima*

**Dott. Arch. Vincenza Nardone**

*Via della Spiga, 32*

*20121 Milano*

*Tel. e Fax: 02 76 00 63 18*

*Portatile: 333 26 39 221*

*E-mail: vincenza.nardone@gmail.com*

*Albo Architetti Prov. MI: n. 6814*

*Albo C.T. del Giudice Trib. MI: n. 8763*

*Albo Periti Penali Trib. MI: n. 790*



## QUADRO RIASSUNTIVO - R.G.E. 2700/12 + 2210/2014

**CREDITORE PROCEDENTE:** Avv. Antonino Simonetta con studio in Sesto San Giovanni e BANCO POPOLARE SOC. COOP. con l'avv. Giovanni Simone del Foro di Milano ;

**DEBITORE ESECUTATO:** § ..... non costituita;

**COMPROPRIETARI:** nessun altro terzo;

**CREDITORI ISCRITTI:** plurimi, ved. allegato a) a pag. 1 e segg.;

**CREDITORI INTERVENUTI:** BANCA POPOLARE DI MILANO con l'avv. Riccardo Conte del Foro di Milano.

**DOC. IPOCATASTALE:** Ved. OSSERVAZIONI alle pagg. 5 e 6 della relazione.

**BENI PIGNORATI:**

### PIENA PROPRIETA' 1/1 dei seguenti beni:

#### COMUNE DI POZZO d'ADDA (MI): via XXV Aprile, 8-10: N.C.E.U. Foglio 2 – Mapp. 435:

LOTTO n. 1: Appartamento al piano 2° e cantina: - Sub. 39 – Cat. A/3 + Sub. 65 – Cat. C/2;

Sup. commerciale mq. 66,00.= arrotondati - Valore proprietà 1/1: Euro 92.400,00.= (Euro 1.400/mq.);

Valore base d'asta secondo il programma di redazione perizie (riduz. 15%) = = Euro 78.540,00.=

Valore affittato: Euro 54.978,00.= (riduz. ulteriore 30%).

LOTTO n. 2: Appartamento al piano Terra e cantina: - Sub. 45 – Cat. A/3 + Sub. 73 – Cat. C/2;

Sup. commerciale mq. 53,00.= arrotondati - Valore proprietà 1/1: Euro 74.200,00.= (Euro 1.400/mq.);

Valore base d'asta secondo il programma di redazione perizie (riduz. 15%) = = Euro 63.070,00.=

Valore affittato: Euro 44.149,00.= (riduz. ulteriore 30%).

LOTTO n. 3: Autorimessa al piano interrato: - Sub. 101 – Cat. C/6;

Sup. commerciale mq. 13,00.= arrotondati - Valore proprietà 1/1: Euro 11.000,00.= (a corpo);

Valore base d'asta secondo il programma di redazione perizie (riduz. 15%) = = Euro 9.350,00.=

Valore affittato: Euro 6.545,00.= (riduz. ulteriore 30%).

**STATO OCCUPATIVO:** gravati solo i beni Subb. 39, 65 e 101 da contratto d'affitto registrato anteriormente al pignoramento e che scade il 1-3-2016; l'altro bene, Sub. 45, è gravato da contratto non opponibile;

**DIRITTO DI FAMIGLIA:** il bene risulta acquistato in separazione dei beni (allegato i)1 a pag. 88;

**REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA:** si segnalano inadempimenti convenzionali per Euro 120 mila ca.;

**REGOLARITA' CATASTALE:** irregolare la sola intestazione catastale dei beni;

**CERTIFICAZIONI IMPIANTI:** non reperite le certificazioni impianti neanche nelle pratiche edilizie;

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA – A.P.E. :** si è provveduto ad acquisire n. 2 A.P.E. per i n. 2 alloggi;

**CONDOMINIO:** spese arretrate complessive per circa Euro € 10.000,00=-;

**OSSERVAZIONI o EVENTUALI IMPEDIMENTI ALLA VENDITA:** si richiama la presenza del fallimento.



**Beni in Pozzo D'adda (Milano)**

**Via XXV Aprile, 8-10**

**Lotto n. 1:**

**Appartamento al piano secondo con annesso vano di cantina nel piano interrato,  
N.C.E.U. Foglio 2 – Mapp. 435: - Sub. 39 (appartamento) e Sub. 65 (cantina)**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Da considerarsi valide per tutti i n. 3 LOTTI in esame.

**Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Altro: la SIVAG è stata nominata in seguito al mancato accesso ai beni da parte della scrivente.

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico:

**a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: ved. anche allegato a) a pag. 1 e segg.**

Altro: così come risulta dalla seguente documentazione allegata al fascicolo, reperita dalla scrivente dal portale del Processo Civile Telematico P.C.T.:

**A) PER LA PROCEDURA RGE 2700/12:**

1) **n. 4 certificati ipotecari** (Art. 2673 Cod. Civ.) rilasciati in data 20-12-2012 dall'Agenzia del Territorio di Milano – Ufficio provinciale di Milano – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di MILANO 2, depositati in data 9-1-2013:

1. **Protocollo n. 621929** facente stato dall' 1-5-1991 a tutto il giorno 21-1-2004 a favore e contro **relativamente ai beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda (MI) al Fg. 2, Mapp. 435, Sub. 45, Mappali 55, 218, 219, 90, 91, Mapp. 90 Sub. 701;**
2. **Protocollo n. 621934** facente stato dal 9-12-2003 a tutto il giorno 4-10-2004 a favore e contro **IMMI s. relativamente ai beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda (MI) al Fg. 2, Mapp. 435, Sub. 45, Mappali 55, 218, 219, 90, 91, Mapp. 90 Sub. 702;**
3. **Protocollo n. 621943** facente stato dal 30-9-2004 a tutto il giorno 13-12-2007 a favore e con **amente ai beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda (MI) al Fg. 2, Mapp. 435, Sub. 45, Mappali 55, 218, 219, 90, 91;**
4. **Protocollo n. 621947** facente stato dal 7-12-2007 a tutto il giorno 13-9-2012 c **nte al bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda (MI) al Fg. 2, Mapp. 435, Sub. 45;**



- 2) **n. 3 certificati storici da base informativa**, relativi agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda (MI) al Foglio 2, Mapp. 435, Sub. 45, Mappali 55 Sub. 701 e Mapp. 55 rilasciati in data 13-9-2012; 2) n. 1 estratto autentico della mappa in scala 1:1000, Mod. B. n. 676846, relativo al Comune di Pozzo d'Adda (MI) al Foglio 2, Mapp. 435, rilasciato in data 13-9-2012;
- 3) **duplo nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;**
- B) **PER LA PROCEDURA RGE 2210/14** (riunita alla precedente con provvedimento dell'III.ma G.E. in data 30-12-2014) e depositata in data 21-1-2015:
- 4) **certificato notarile** ai sensi della legge n. 302/1998 rilasciato a Bologna in data 3 novembre 2014 dal notaio dr Chiara Bianchini di Bologna, riguardante l'intero ventennio anteriore a tale ultimo pignoramento,
- 5) **duplo nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.**

In relazione alla cronologia ipotecaria e catastale più sotto esplicitata, **dai certificati ipotecari suddetti mancano:**

- **la stampa delle numerose annotazioni** richiamate anche nell'allegato a) a pag. 1 e segg. per capire quale iscrizioni gravino effettivamente sui beni in esame, anche in relazione alle n. 7 formalità ordinate di cancellazione con decreto di trasferimento di bene espropriato (pag. 98 e 99 degli allegati);
- **nel certificato Protocollo n. 621929** manca l'elencazione dei beni individuati al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Mapp. 90 Sub. 702 e Mapp. 91, Subb. 1 e 2;
- **nel certificato Protocollo n. 621934** manca l'elencazione dei beni individuati al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Mapp. 90 Sub. 701 e Mapp. 91, Sub. 1 ed inoltre il periodo va esteso fino al 21-7-2005 e non fino al 4-10-2004;
- **nel certificato Protocollo n. 621943** manca l'elencazione dei beni individuati al Catasto Fabbricati al Fg. 2, Mapp. 55 Sub. 701, Mapp. 90 Sub. 703, Mapp. 91 Sub. 701, Mapp. 218 Sub. 701, Mapp. 219 Sub. 701 oltre al Mapp. 90 Sub. 701. Inoltre il Conservatore ha ommesso di elencare le n. 2 note a favore, come da richiesta, del 4-10-2004 e del 21-7-2005, presenti nel certificato n. 621934.

**A parere della scrivente si può soprassedere all'integrazione dei suddetti n. 3 certificati stante la certificazione notarile in atti, depositata dal successivo creditore precedente, fatto salvo diverso parere dell'III.ma S.V.**

- b. **la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari:**  
NO in quanto sono errate le intestazioni catastali dei beni. Le planimetrie catastali e gli identificativi catastali invece corrispondono per tutti gli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva.
- c. **i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti:**

**Dalla sopra elencata documentazione reperita sul PCT e dalle ulteriori ispezioni telematiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di MILANO – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di MILANO 2, visure catastali ed acquisizione delle planimetrie catastali, come da documenti che si allegano, ad**



**approfondimento e ad aggiornamento dei sopraelencati documenti a suo tempo depositati, occorre effettuare le seguenti**

### **OSSERVAZIONI:**

- 1) Nell'atto di pignoramento della procedura RGE 2700-2012 non ci sono i dati anagrafici della debitrice ma solo il codice fiscale, come osservato dal Conservatore nella Sez. D del duplo della nota di trascrizione del pignoramento;
- 2) **Le intestazioni riportate sulle visure catastali sono errate**, cioè i beni erroneamente risulterebbero intestati  
€ di cui all'atto trascritto al n. 32542/2008 a rogito notaio Cesario Massimo rep. 7498, che non ha nulla a che vedere con i beni di cui alla presente procedura esecutiva come da detta nota di trascrizione che si allega a pag. 12 e seguenti degli allegati;
- 3) **I beni immobili in esame risultano colpiti da trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 23-12-2013 ai nn. 116052/80231** a favore della MASSA DEI CREDITORI DFI  
FAI  
generalizzata, sentenza n. 929/2013 emesso dal tribunale di Milano in data 10-10-2013. Ved. nota di trascrizione fornita dal curatore di detto fallimento, a pag. 16 e segg.;
- 4) **Nel ventennio in esame le trascrizioni dei singoli identificativi catastali** - che hanno subito molteplici variazioni e rettifiche, come da documentazione ipotecaria in atti e come da documenti ipo-catastali ed atti di provenienza precedenti, acquisiti dalla scrivente come da documenti che si allegano - **non sono corrette e coerenti con il momento del loro trascrizione**, infatti:
  - In data 27-5-1991 con **atto di compravendita** a rogito notaio Corrado Teti di Milano rep. 95.267/3.281 trascritto in data 29-5-1991 ai nn. 43908/33047 sono oggetto di acquisto i beni individuati al Catasto Terreni al Foglio 2, Mappali, 55, 90, 91, 218 e 219 con soprastante costruzione denunciata al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Mappali, 55, 218, 219, 90 e 91 Subalterni n. 1 e n. 2 (allegato i)6 a pag. 111 e segg.);
  - A seguito di **frazionamento del 16-5-1995 n. G00172.1/1995**, i beni risultano censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Mappali, 55, 218, 219, 90 Subalterni 701 e 702 e 91 Subalterno n. 1;
  - Con **sentenza traslativa emessa dal tribunale di Milano in data 13-2-1995** rep. 1733, trascritta in data 20-5-1997 ai nn. 35837/26434 vengono erroneamente elencati in detta nota di trascrizione i beni identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Mappale 91 Subalterni n. 1 e n. 2, a tale data soppressi, quindi inesistenti (allegato i)5 a pag. 103 e segg.);
  - Con **decreto di trasferimento emesso dal tribunale di Milano in data 9-12-2003** rep. 2772, trascritto in data 21-1-2004 ai nn. 7495/4330, viene erroneamente elencato in detta nota di trascrizione anche il bene identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Mappale 91 Subalterno n. 1 di proprietà di terzi in base alla summenzionata sentenza traslativa 1995 (allegato i)4 a pag. 96 e segg.) ancorchè a tale data risultino soppressi;
  - Con **variazioni del 27 e 29-9-2004 rispettivamente n. 81687.1/2004 e n. 615181.1/2004** sono state presentate schede catastali per migliore identificazione grafica e rettifica riferimenti mappa ma erroneamente viene inserito il Sub. 1 del Mapp. 91 di proprietà di terzi in base alla suddetta sentenza traslativa ed omissa il Sub. 701 del Mappale 90;



- Con **atto di compravendita in data 30-9-2004** a rogito notaio Rosanna Di Mauro rep. 7978/5005 trascritto in data 4-10-2004 ai nn. 140652/74048, il compendio in esame viene trasferito :  
ei beni della nota di trascrizione manca il Sub. 701 del Mappale 90 (ved. allegato i)2 a pag. 92 e segg.);

- Con **atto di rettifica a rogito notaio Rosanna Di Mauro rep. 10441 del 2-5-2005** trascritto in data 21-7-2005 ai nn. 111743/57424 al suddetto atto di compravendita in data 30-9-2004 a rogito notaio Rosanna Di Mauro rep. 7978/5005 trascritto in data 4-10-2004 ai nn. 140652/74048, viene erroneamente elencato in detta nota di trascrizione anche il bene identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Mappale 91 Subalterno n. 1 di proprietà di terzi in base alla summenzionata sentenza traslativa 1995 ed ancora omesso il Sub. 701 del Mappale 90 (ved. allegato i)3 a pag. 94 e segg.);

- Con **variazione catastale del 24-6-2005 prot. n. 90406.1/2005** per FUSIONE il compendio in esame viene ad assumere i seguenti identificativi catastali presso il Catasto Fabbricati: Fig. 2, Mapp. 55 Sub. 701, Mapp. 90 Sub. 703, Mapp. 91 Sub. 701, Mapp. 218 Sub. 701, Mapp. 219 Sub. 701 oltre al Mapp. 90 Sub. 701;

- Nella **convenzione edilizia trascritta in data 4-10-2005 ai nn. 144713/74471** a favore del Comune di Pozzo d'Adda, atto notarile pubblico a rogito notaio Di Mauro Rosanna in data 30-9-2005 rep. 11863, l'elencazione dei beni immobili interessati è incoerente con le risultanze catastali ed immobiliari suddette oltre ad essere confuse particelle afferenti al Catasto Fabbricati con quelle afferenti al Catasto Terreni. L'esatta identificazione sarebbe stata la seguente: Catasto Fabbricati: Fig. 2, Mapp. 55 Sub. 701, Mapp. 90 Sub. 703, Mapp. 91 Sub. 701, Mapp. 218 Sub. 701, Mapp. 219 Sub. 701 oltre al Mapp. 90 Sub. 701.

- Si conclude segnalando che relativamente al bene di cui al Mapp. 91 Sub. 1, risultano più unità immobiliari con lo stesso identificativo (ved. allegato a pag. 82).

Per la regolarizzazione di quanto sopra - di difficile risoluzione in quanto coinvolgerebbe terzi estranei alla procedura oltre al Comune di Pozzo d'Adda, occorre a parere di chi scrive demandare l'incombente e la praticabilità ad un notaio.

d. **le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento:**  
Altro: ved. più sopra.

e. **la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari:**

dall'atto di 'acquisto dei beni (allegato i)1 a pag. 88 e segg.) la debitrice eseguita risultava coniugata in separazione dei beni. Tuttavia la scrivente ha richiesto a plurimi comuni tale certificazione (Fara Gera d'Adda, Pozzo d'Adda, Vaprio d'Adda) ed è solamente emerso che \_\_\_\_\_ ita coniugata in data 15-3-2014 – quindi successivamente all'acquisto dei beni, avvenuto nel 2007 – in separazione dei beni.

f. **la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**  
Altro: Ved. quanto più sopra dettagliatamente descritto.

f1. **se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore:**



Altro: Il trasferimento non è avvenuto per causa di morte ma in base ad atto di compravendita, come da allegato i)1 a pag. 88 e segg.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Appartamento al secondo piano - sottotetto (3° fuori terra) con annessa cantina al piano interrato. Interno "C12".**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via XXV Aprile, 8-10**

### Quota e tipologia del diritto

1/1 c

rietà

za: Comune di Fara Gera d'Adda (BG), via  
ne Patrimoniale: Separazione dei beni -

Data Matrimonio rep. 7-12-2007.

Ulteriori Informazioni sul debitore: Il presente riferimento è reso sulla scorta dei certificati allegati alle pagine 261 e 262. Da quanto sopra si evince che l'acquisto dei beni pignorati è comunque anteriore alla data del matrimonio.

### Eventuali comproprietari:

Non risultano

**OSSERVAZIONI:** dall'atto di acquisto dei beni – allegato i)1 a pag. 88 e segg. – si evince che a tale data, 7-12-2007, la debitrice era coniugata in separazione dei beni.

Tuttavia di detto matrimonio, interrogati i Comuni di Fara Gera d'Adda, Pozzo d'Adda e Vaprio d'Adda, l'unico matrimonio emerso è quello sopra elencato.

### Identificato al catasto Fabbricati:

#### Intestazione:

**Appartamento al piano secondo – interno C/12** - composto da due locali, angolo cottura e servizio, **con annesso vano di cantina** nel piano interrato, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Pozzo d'Adda (MI) come segue:

**Foglio 2 – Mapp. 435: - Sub. 39 (appartamento)** – via XXV Aprile, 8-10, Piano 2, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 5, Consistenza vani 4, Rendita Euro 237,57.=-;

**Sub. 65 (cantina)** - via XXV Aprile, 8-10, Piano S1, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 2 m2, Rendita Euro 4,03.=-;

**Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:** vano scala comune, appartamenti di proprietà di terzi, cortile comune, appartamento di proprietà di terzi.

**Coerenze da nord in senso orario della cantina:** disimpegno comune, cantine di proprietà di terzi, disimpegno comune.

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Non si dichiara la conformità catastale in quanto le intestazioni riportate sulle visure catastali sono errate, cioè i beni erroneamente risulterebbero intestati.

La presente procedura esecutiva è stata  
esecutata, in base a rettifica di cui all'atto trascritto al n. 32542/2008 a rogito notaio Cesario Massimo rep. 7498, che non ha nulla a che vedere con i beni di cui alla presente procedura esecutiva come da detta nota di trascrizione che si allega a pag. 12 e seguenti degli allegati; **le planimetrie catastali e gli identificativi catastali risultano invece corretti.**







4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **Trascrizione convenzione edilizia** in base ad atto notarile pubblico a rogito notaio Di Mauro Rosanna in data 30-9-2005 rep. 11863; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/10/2005 ai nn. 144713 74471
- **Sentenza traslativa** in base ad atto giudiziario del 13-2-1995 rep. 1733 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 20/05/1997 ai nn. 35837 26434

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO di UR, VI, BL e AN S.P.A.** con sede in Verona sede a Pozzo d'Adda  
vante da atto giudiziario (decreto ingiuntivo)  
emesso dal tribunale di Verona, rep. 4329/93 R.G.I. - Importo ipoteca: L. 115.817.000.= - Importo capitale: L. 72.727.123.=  
iscritto/trascritto a in data 23/12/1993 ai nn. 94815 19302

- **Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma contro generalizzata  
derivante da atto giudiziario (decreto ingiuntivo) emesso dal tribunale di  
- Importo ipoteca: L. 238.000.000.= - Importo  
capitale: L. 170.000.987.=  
iscritto/trascritto a in data 01/06/1994 ai nn. 48720 8947

- **Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE DI LODI coop. s.r.l.** con sede in Lodi come più sopra generalizzata  
derivante da ad atto giudiziario (decreto ingiuntivo) emesso dal tribunale di Milano - Importo ipoteca: L. 750.000.000.= - Importo capitale: L. 491.557.699.=  
iscritto/trascritto a in data 18/07/1995 ai nn. 63930 11841

- **Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP A R.L.** con sede in Milano con sede in  
derivante da atto a rogito notaio Riccardo  
Ivaldi di Milano in data 16-2-2006 rep. 223122/9015 - Importo ipoteca: € 7.800.000,00.= - Importo capitale: € 3.900.000,00.=  
iscritto/trascritto a in data 20/02/2006 ai nn. 24772 5539

- **Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP A R.L.** con sede in Milano  
derivante da atto a rogito notaio Riccardo  
Ivaldi di Milano in data 19-10-2006 rep. 230216/11286 - Importo ipoteca: € 1.800.000,00.= - Importo capitale: € 900.000,00.=  
iscritto/trascritto a in data 24/10/2006 ai nn. 162379 40086

- **Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A.** con sede in Bergamo  
derivante da atto giudiziario  
(decreto ingiuntivo) emesso dal tribunale di Bergamo in data 18-7-2012 rep. 7086/2012 - Importo ipoteca: € 55.000,00.= - Importo capitale: € 37.345,46.=  
iscritto/trascritto a in data 30/07/2012 ai nn. 78516 13772

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con sede in Roma  
derivante da ad  
atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano, in data 27-10-1995  
iscritto/trascritto a Milano 2 in data 17/11/1995 ai nn. 96693 58829



- **Pignoramento a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A.** con sede in Torino - sopra generalizzata derivante da atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano, in data 27-10-1995 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 14/03/1996 ai nn. 21914 14381

- **Pignoramento a favore di Avv. Simonetta Antonino** contro f... ante da atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 13-6-2012 rep. 35/2012 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 13/09/2012 ai nn. 91173 62414

- **Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede a Verona - ante da atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 14-7-2014 rep. 13185 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 06/08/2014 ai nn. 76011 52964  
Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*  
Non ne risultano.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
Effettata dalla scrivente.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa Euro 920,00.=

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro Euro 9.000,00.= circa

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile rispetta i requisiti previsti all'epoca della costruzione.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Classe "G"

### Note Indice di prestazione energetica:

Si è provveduto ad acquisire A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica, predisposto dal certificatore energetico di fiducia, geom. Matteo Mazzone, n. di accreditamento 20495 - Cod. identificativo 15177 - 000023/15 - Registrato il 22-2-2015 e valido fino al 22-2-2025.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano trascritti.

---

### Avvertenze ulteriori:

- **Si richiama tutto quanto sopra descritto in relazione al parziale inadempimento degli obblighi convenzionali.**

- **Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è considerare come il più probabile valore di mercato dell' immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni, di cui si allegano alla presente quelli allegati da i)1 ad i)6, a pag. 88 e segg., nella convenzione allegato L)1 a pag. 128 e segg. nonché nel regolamento di condominio (ved. allegato "o) a pag. 265 e segg.) .**



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: il presente riferimento è valido per tutti i beni in esame.**

**Titolare/Proprietario:** ... oggi (**attuale/i proprietario/i**) In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Cesario Massimo in data 07/12/2007 ai nn. 7171/5276 trascritto a Milano 2 in data 13/12/2007 ai nn. 187571 98882  
Note: Ved. allegato i)1 a pag. 88 e segg.

Per i precedenti proprietari si demanda agli **allegati i** a pag 88 e segg.

**7. PRATICHE EDILIZIE: il presente riferimento è valido per tutti i beni in esame.**

Intestazione: F  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 22/12/2005 al n. di prot. 10113  
Rilascio in data 27/12/2005 al n. di prot. 10113  
Abitabilità/agibilità in data 25/09/2007 al n. di prot. 7025  
NOTE: Il presente permesso di costruire viene descritto in variante essenziale a precedenti pratiche edilizie che da informazioni verbali acquisite - non avendo il Comune mostrato alla scrivente dette pratiche - sono di demolizione dei fabbricati preesistenti e di opere interne, quindi è da considerarsi correttamente come permesso per costruzione di nuovo fabbricato a tutti gli effetti.  
Inoltre la pratica elencata nell'atto di provenienza - allegato i)1 a pag. 88 e segg. - D.I.A. del 27-12-2006 prot. 11174 - pratica edilizia n. 122/06, non riguarda il fabbricato in esame.

Intestazione: ...  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Recupero abitativo dei sottotetti.  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 27/05/2006 al n. di prot. 4759  
NOTE: A parere della scrivente la presente richiesta non era a suo tempo ammissibile per contrasto con l'art. 63 comma 1 bis della L.R. Lombardia n. 12/2005 che prevede il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ovvero i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura e la realizzazione della struttura dell'immobile di cui trattasi, da quanto visionato presso il comune, risulta avviata successivamente al 22-11-2006 (allegato a pag. 186) cioè successivamente al 27 maggio 2006.  
La documentazione visionata in Comune era comunque molto in disordine e carente dal punto di vista della idoneità dei documenti in atti, dunque non vi sono elementi certi in merito a suddetta valutazione.

Intestazione: ...  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: Varianti ex art. 22.2 DPR 380/01  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 17/05/2007 al n. di prot. 5499.



**7.1 Conformità edilizia:**

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Si precisa che l'appartamento in esame è planimetricamente coerente con quanto a suo tempo approvato tuttavia la conformità edilizia ai sopraelencati titoli, che riguardano tutte e quattro le palazzine interessate andrebbe effettuata visionando tutti gli alloggi di cui si compongono, operazione non consentita nell'ambito del presente procedimento esecutivo.

La scrivente ha comunque ottenuto l'allegato riferimento del responsabile dell'area urbanistica ed edilizia dal quale si evince che, relativamente ai beni pignorati della presente procedura edilizia non sono attualmente in corso procedimenti repressivi di natura amministrativa (ved. verbale allegato a pag. 274).

**7.2 Conformità urbanistica: il presente riferimento è valido per tutti i beni in esame.**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	Trascrizione convenzione edilizia in data 4-10-2005 ai nn. 144713/74471 a favore del Comune di Pozzo d'Adda,
Obblighi derivanti:	Ved. <b>allegato I)1</b> a pag. 128 e segg.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Ved. allegato I)1 a pag. 128 e segg.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	La vendita dell'immobile è effettuata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come risulta dai titoli di proprietà.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ininfluyente vista la tipologia del bene.
Rapporto di copertura:	Ininfluyente vista la tipologia del bene.
Altezza massima ammessa:	Ininfluyente vista la tipologia del bene.
Volume massimo ammesso:	Ininfluyente vista la tipologia del bene.
Residua potenzialità edificatoria:	Ininfluyente vista la tipologia del bene.
Se si, quanto:	Ininfluyente vista la tipologia del bene.
Altro:	Ininfluyente vista la tipologia del bene.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO – ved. mancato adempimento parziale degli obblighi convenzionali



Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica;

**N.B.:**

Non risultano adempiuti tutti gli obblighi convenzionali. In particolare si richiama quanto dichiarato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzo d'Adda alla scrivente in data 19-2-2015 (ved. verbale allegato alla pag. 272 e segg.) e cioè che non risultano realizzati né il pianale né la rete di smaltimento delle acque bianche del parcheggio pubblico previsto in cessione, per un importo pari ad Euro 120 mila circa.

**La scrivente rileva inoltre che:**

- 1) Nei certificati di bonifica dei lotti, non vi sono i riferimenti certi alle aree sottoposte a bonifica (ved. allegati da pag. 210 a pag. 217);
- 2) Vi sono contraddizioni sulla volumetria realizzata e quella max prevista dalla convenzione (si confrontino i mc. elencati a pag. 196 con i mc. previsti dalla convenzione (pag. 130 art. 4);
- 3) Non sono stati rispettate le prescrizioni previste agli articoli n. 26 e n. 28 della Convenzione cioè è stata rilasciata l'abitabilità ancorché non siano stati ottemperati tutti gli obblighi previsti dalla convenzione ed inoltre non sono stati riportati né sull'atto di alienazione dei beni né nel regolamento di condominio gli obblighi convenzionali.

Descrizione :

**Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento al secondo piano - sottotetto con annessa cantina al piano interrato**

Pozzo d'Adda si trova a Nord-Est della provincia di Milano, a circa 28 chilometri dalla città. I suoi 5000 abitanti occupano una superficie di circa 4,21 kmq. Pozzo d'Adda confina a nord e in senso orario con Grezzago, Vaprio d'Adda, Cassano d'Adda, Inzago, Masate, Basiglio. Trattasi di complesso edilizio realizzato su area industriale dismessa tra il 2006 ed il 2007, composto da n. 4 fabbricati di n. 3/4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e cantine, suddiviso nelle scale "A", "B", "C" e "D". La costruzione è di tipo tradizionale in struttura intelaiata in calcestruzzo armato con tamponamenti ed orizzonti in latero/cemento. La porzione interrata è in cemento armato precompresso a Predalles (strutture orizzontali). Le finiture sono di tipo economico. Esternamente le facciate sono rifinite in intonaco civile per esterni tinteggiato color rosa con coperture tipo mansarda rivestite in lamiera di metallo verniciata di colore verde. Gli spazi comuni dal piano terra in su sono pavimentati in lastre di granito e le pareti sono tinteggiate in bianco. I portoncini d'ingresso sono del tipo blindato e rivestiti in legno essenza Noce. La pavimentazione degli spazi esterni è in elementi in calcestruzzo vibrato in masselli autobloccanti. Gli alloggi sono dotati di videocitofono. Ognuno dei n. 4 corpi scala è dotato di ascensore con apertura automatica. Internamente gli alloggi sono rivestiti a pavimento ed a parete (i soli bagni) in piastrelle ceramiche di vario formato con pareti finite a gesso e tinteggiate. I serramenti interni sono in legno tamburato rifinito in Noce Tanganika con ferramenta bronzata. Le finestre sono in legno verniciato color grigio-verde scuro e dotati di vetrocamera. I sanitari sono dotati di miscelatori monocomando in acciaio cromato. L'appartamento in esame, con altezza media di circa ml. 2,50, è stato ricavato nel sottotetto ed è composto da un unico ambiente destinato ad



ingresso/soggiorno, preparazione cibi, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno ed una camera. **Da segnalare l'infiltrazione di acqua piovana dal tetto, in prossimità dell'innesto dell'abbaino della camera da letto, come da foto allegate.** Nel complesso lo stato di manutenzione dell'alloggio, ad eccezione della sopradetta infiltrazione, è ottimo. **Per ciò che concerne lo stato di manutenzione degli spazi comuni si segnala che il muro di recinzione posto il confine Est - ancora quello preesistente dell'originario complesso industriale demolito - presenta dei punti di disallineamento verticale, con apparente pericolo di ribaltamento e pertanto potrebbe essere pericoloso per l'incolumità delle persone.**

Superficie complessiva di circa mq **66**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie equivalente
	Superficie commerciale	66,00	1,00	66,00

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 4% degli spazi condominiali.

66,00

**Superficie comm.  
Mq. 66,00**

#### Accessori:

**CANTINA AL PIANO INTERRATO SUB. 65.** **Foglio 2 – Mapp. 435 - Sub. 65** (cantina) - via XXV Aprile, 8-10, Piano S1, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 2 m2, Rendita Euro 4,03.=; Coerenze da nord in senso orario della cantina: disimpegno comune, cantine di proprietà di terzi, disimpegno comune.

#### 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

##### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
 Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale. ,  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)  
 1.454,00/Euro mq.

##### 8.3 Valutazione corpi:



ID	Immobile	Sup. Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento al secondo piano - sottotetto con annessa cantina al piano interrato	66,00	92.400,00	Euro 92.400,00

**Euro 92.400,00.=****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 13.860,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.540,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 54.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 78.540,00



**Lotto n. 2:**

**Appartamento al piano terreno - interno "D4" - con annesso vano di cantina nel piano interrato, N.C.E.U. Foglio 2 – Mapp. 435: Sub. 45 (appartamento) e Sub. 73 (cantina)**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO:**

**Si richiama integralmente tutto quanto riportato in merito per il precedente LOTTO n.1.**

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appartamento al piano terreno con annessa cantina al piano interrato. Interno "D4"**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via XXV Aprile, 8-10**

**Quota e tipologia del diritto**

Data Matrimonio reperita: 15-03-2014 –

Ulteriori Informazioni sul debitore: Il presente riferimento è reso sulla scorta dei certificati allegati alle pagine 261 e 262. Da quanto sopra si evince che l'acquisto dei beni pignorati è comunque anteriore alla data del matrimonio.

**Eventuali comproprietari:**

Non risultano

**OSSERVAZIONI:** dall'atto di acquisto dei beni – allegato i)1 a pag. 88 e segg. – si evince che a tale data, 7-12-2007, la debitrice era coniugata in separazione dei beni.

Tuttavia di detto matrimonio, interrogati i Comuni di Fara Gera d'Adda, Pozzo d'Adda e Vaprio d'Adda, l'unico matrimonio emerso è quello sopra elencato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione**

**Appartamento al piano terreno** composto da due locali, angolo cottura e servizio, con annesso giardino pensile e vano di cantina nel piano interrato, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Pozzo d'Adda (MI) come segue:

**Foglio 2 – Mapp. 435: - Sub. 45 (appartamento)** – via XXV Aprile, 8-10, Piano T, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 5, Consistenza vani 2,5, Rendita Euro 148,48.=; -

**Sub. 73 (cantina)** - via XXV Aprile, 8-10, Piano S1, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 2 m2, Rendita Euro 4,03.=;

**Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:** appartamento di proprietà di terzi, cortile comune e disimpegno comune, vano scala comune.

**Coerenze da nord in senso orario della cantina:** cantina di proprietà di terzi, disimpegno comune, cantina di proprietà di terzi, terrapieno.

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.





**Non si dichiara la conformità catastale in quanto le intestazioni riportate sulle visure catastali sono errate.** cioè i beni erroneamente risulterebbero in nome di BEAL

(...)  
esecutata, in base a rettifica di cui all'atto trascritto al n. 32542/2008 a rogito notaio Cesario Massimo rep. 7498, che non ha nulla a che vedere con i beni di cui alla presente procedura esecutiva come da detta nota di trascrizione che si allega a pag. 12 e seguenti degli allegati; **sono corretti invece le planimetrie e gli identificativi catastali.**

#### 18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si richiama quanto già descritto precedentemente per il LOTTO n.1

#### 19.STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto forzatamente con l'aiuto di SIVAG, l'alloggio è parso occupato saltuariamente ed infatti sul pavimento non sono stati rinvenuti gli avvisi lasciati dalla scrivente né da SIVAG.

E' stato reperito un contratto regolarmente registrato (in data successiva al pignoramento) a favore (...)  
allegato a pag. 226).

Detto contratto di locazione risulta stipulato in data 01/11/2014 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile.

Registrato a Agenzia Entrate di Gorgonzola il 11/11/2014 ai nn.4627/3 tipo: 4+4, scadenza 31/10/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto 30/4/2018.

**Il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento.**

Note: Riferimento reso sulla scorta della PEC ricevuta dalla scrivente in data 13-1-2015 - rif. protocollo Agenzia Entrate 5-1-2015 n. 1027.

#### 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: VED. ALLEGATO a)1 a pag. 1 e segg. degli allegati.

Si richiama tutto quanto già descritto in merito al precedente LOTTO n. 1.

#### 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 755 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro Euro 1.480,00.= circa

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile rispetta i requisiti previsti all'epoca della costruzione.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Classe "G"

**Note Indice di prestazione energetica:** Si è provveduto ad acquisire A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica, predisposto dal certificatore energetico di fiducia, geom. Matteo Mazzone, n. di accreditamento 20495 - Cod. identificativo 15177 - 000025/15 - Registrato il 22-2-2015 e valido fino al 22-2-2025.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano trascritti.



### Avvertenze ulteriori:

- Si richiama tutto quanto sopra descritto in relazione al parziale inadempimento degli obblighi convenzionali.

- Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è considerare come il più probabile valore di mercato dell' immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni, di cui si allegano alla presente quelli allegati da i)1 ad i)6, a pag. 88 e segg., nella convenzione allegato L)1 a pag. 128 e segg. nonché nel regolamento di condominio (ved. allegato "o) a pag. 265 e segg.) .

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

**Alloggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Cesario Massimo in data 07/12/2007 ai nn. 7171/5276 trascritto a Milano 2 in data 13/12/2007 ai nn. 187571 98882  
Note: Ved. allegato i)1 a pag. 88 e segg.

Per i precedenti proprietari si demanda agli allegati i) a pag 88 e segg.

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

Si richiama quanto già descritto precedentemente per il LOTTO n.1

### 23. Conformità edilizia:

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Si precisa che l'appartamento in esame è planimetricamente coerente a quanto a suo tempo approvato tuttavia la conformità edilizia ai sopraelencati titoli, che riguardano tutte e quattro le palazzine interessate andrebbe effettuata visionando tutti gli alloggi di cui si compongono, operazione non consentita nell'ambito del presente procedimento esecutivo.

La scrivente ha comunque ottenuto l'allegato riferimento del responsabile dell'area urbanistica ed edilizia dal quale si evince che, in merito relativamente all'immobile in esame non sono attualmente in corso procedimenti repressivi di natura amministrativa (ved. verbale allegato a pag. 274).

### 23. Conformità urbanistica:

Si richiama integralmente quanto già descritto precedentemente per il LOTTO n.1

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento al piano terreno con annessa cantina al piano interrato**

Pozzo d'Adda si trova a Nord-Est della provincia di Milano, a circa 28 chilometri dalla città. I suoi 5000 abitanti occupano una superficie di circa 4,21 kmq. Pozzo d'Adda confina a nord e in senso orario con Grezzago, Vaprio d'Adda, Cassano d'Adda, Inzago, Masate, Basiano. Trattasi di complesso edilizio realizzato su area industriale dismessa tra il 2006 ed il 2007, composto da n. 4 fabbricati di n. 3/4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato

Pag. 18

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



destinato ad autorimesse e cantine, suddiviso nelle scale "A", "B", "C" e "D". la costruzione è di tipo tradizionale in struttura intelaiata in calcestruzzo armato con tamponamenti ed orizzonti in latero/cemento. La porzione interrata è in cemento armato precompresso a Predalles (strutture orizzontali). Le finiture sono i tipo economico. Esternamente le facciate sono rifinite in intonaco civile per esterni tinteggiato color rosa con coperture tipo mansarda rivestite in lamiera di metallo verniciata di colore verde. Gli spazi comuni dal piano terra in su sono pavimentati in lastre di granito e le pareti sono tinteggiate in bianco. I portoncini d'ingresso sono del tipo blindato e rivestiti in legno essenza Noce. La pavimentazione degli spazi esterni è in elementi in calcestruzzo vibrato in masselli autobloccanti. Gli alloggi sono dotati di videocitofono. Ognuno dei n. 4 corpi scala è dotato di ascensore con apertura automatica. Internamente gli alloggi sono rivestiti a pavimento ed a parete (i soli bagni) in piastrelle ceramiche di vario formato con pareti finite a gesso e tinteggiate. I serramenti interni sono in legno tamburato rifinito in Noce Tanganika con ferramenta bronzata. Le finestre sono in legno verniciato color grigio-verde scuro e dotati di vetrocamera. I sanitari sono dotati di miscelatori monocomando in acciaio cromato. L'appartamento in esame, con altezza media di circa ml. 2,70 è composto da un unico ambiente destinato ad ingresso/soggiorno, preparazione cibi, un disimpegno, un bagno, una camera ed una porzione di giardino pensile. Nel complesso lo stato di manutenzione dell'alloggio è molto buono. Per ciò che concerne lo stato di manutenzione degli spazi comuni si segnala che il muro di recinzione posto il confine Est - ancora quello preesistente dell'originario complesso industriale demolito - presenta dei punti di disallineamento verticale, con apparente pericolo di ribaltamento e pertanto potrebbe essere pericoloso per l'incolumità delle persone.

Superficie complessiva di circa mq **53**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	Sup. commerciale	53,00	1,00	53,00
<p>La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".La superficie commerciale è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 4% degli spazi condominiali.</p>				
53,00			<b>Mq. 53,00</b>	

#### Accessori:

Cantina Valore a corpo: compreso in quello dell'alloggio.  
**Foglio 2 - Mapp. 435 - Sub. 73** (cantina) - via XXV Aprile, 8-10, Piano S1, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 2 m2, Rendita Euro 4,03.=-;  
**Coerenze da nord in senso orario della cantina:** cantina di proprietà di terzi, disimpegno comune, cantina di proprietà di terzi, terrapieno.



**2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

**24. Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
 Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia  
 delle Entrate. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale. ,  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)  
 1.454,00/Euro mq.

**24. Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento al piano terreno con annessa cantina al piano interrato e porzione di giardino pensile	53,00	0,00	74.200,00
			<b>0,00</b>	<b>Euro 74.200,00</b>

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 11.130,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ <b>63.070,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>44.149,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>63.070,00</b>



**Lotto n. 3:**

**Autorimessa al piano interrato N.C.E.U. Foglio 2 – Mapp. 435 - Sub. 101 – Interno 32.**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO:**

**Si richiama integralmente tutto quanto riportato in merito per il precedente LOTTO n.1.**

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Autorimessa al piano interrato.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via XXV Aprile, 8-10**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di .

Data matrimonio rep. n. 700/2011.

Ulteriori Informazioni sul debitore: Il presente riferimento è reso sulla scorta dei certificati allegati alle pagine 261 e 262. Da quanto sopra si evince che l'acquisto dei beni pignorati è comunque anteriore alla data del matrimonio.

**Eventuali comproprietari:**

Non risultano

**OSSERVAZIONI:** dall'atto di acquisto dei beni – allegato i)1 a pag. 88 e segg. – si evince che a tale data, 7-12-2007, la debitrice era coniugata in separazione dei beni.

Tuttavia di detto matrimonio, interrogati i Comuni di Fara Gera d'Adda, Pozzo d'Adda e Vaprio d'Adda, l'unico matrimonio emerso è quello sopra elencato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione**

**Autorimessa al piano interrato** il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Pozzo d'Adda (MI) come segue: **Foglio 2 – Mapp. 435 - Sub. 101** – via XXV Aprile, 8-10, Piano S1, Cat. C/6 (Autorimesse), Classe 5, Consistenza 12 m2, Rendita Euro 43,38.€;

**Coerenze da nord in senso orario:** autorimessa di proprietà di terzi, corsello comune, autorimessa di proprietà di terzi, terrapieno. Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Non si dichiara la conformità catastale in quanto le intestazioni riportate sulle visure catastali sono errate, cioè i beni erroneamente risulterebbero intestati a

La presente procedura esecutiva è stata eseguita, in base a rettifica di cui all'atto trascritto al n. 32542/2008 a rogito notaio Cesario Massimo rep. 7498, che non ha nulla a che vedere con i beni di cui alla presente procedura esecutiva come da detta nota di trascrizione che si allega a pag. 12 e seguenti degli allegati; **la planimetria e gli identificativi catastali sono invece corretti.**



**10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Si richiama quanto già descritto precedentemente per il LOTTO n.1

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da S.r.l. (non  
con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2012 per l'importo di euro 7.200 con  
cadenza mensile compreso l'affitto dell'appartamento di cui al LOTTO n.1.

Registrato a Agenzia Entrate di Gorgonzola il 11/09/2012 ai nn.4627/3 tipo: 4+4, scadenza  
01/03/2016

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto 01/09/2015

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Note: Riferimento reso sulla scorta della PEC ricevuta dalla scrivente in data 13-1-2015 - rif.  
protocollo Agenzia Entrate 5-1-2015 n. 1027.

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

VED. ALLEGATO a)1 a pag. 1 e segg. degli allegati.

**Si richiama tutto quanto già descritto in merito al precedente  
LOTTO n. 1.**

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 40,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro Euro 80,00.= circa

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile rispetta i requisiti  
previsti all'epoca della costruzione.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente in quanto non richiesta.**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano trascritti.

---

**Avvertenze ulteriori:**

- Si richiama tutto quanto sopra descritto in relazione al parziale inadempimento degli  
obblighi convenzionali.

- Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è considerare  
come il più probabile valore di mercato dell' immobile libero, a corpo, nello  
stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno  
della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed  
indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni, di cui si allegano alla  
presente quelli allegati da i)1 ad i)6, a pag. 88 e segg., nella convenzione  
allegato L)1 a pag. 128 e segg. nonché nel regolamento di condominio (ved.  
allegato "o) a pag. 265 e segg.) .

---



#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### Titolare/Proprietario:

POZZO D'ADDA

di compravendita a rogito Notaio Cesario Massimo in data 07/12/2007 ai nn. 7171/5276  
trascritto a Milano 2 in data 13/12/2007 ai nn. 187571 98882

Note: Ved. allegato i)1 a pag. 88 e segg.

Per i precedenti proprietari si demanda agli **allegati i)** a pag 88 e segg.

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

**Si richiama integralmente tutto quanto già descritto in merito al precedente LOTTO n. 1.**

##### 15. Conformità edilizia:

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Regolare.

##### 15. Conformità urbanistica:

**Si richiama integralmente tutto quanto già descritto in merito al precedente LOTTO n. 1.**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Autorimessa al piano interrato**

Pozzo d'Adda si trova a Nord-Est della provincia di Milano, a circa 28 chilometri dalla città. I suoi 5000 abitanti occupano una superficie di circa 4,21 kmq. Pozzo d'Adda confina a nord e in senso orario con Grezzago, Vaprio d'Adda, Cassano d'Adda, Inzago, Masate, Basiglio. Trattasi di complesso edilizio realizzato su area industriale dismessa tra il 2006 ed il 2007, composto da n. 4 fabbricati di n. 3/4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e cantine, suddiviso nelle scale "A", "B", "C" e "D". La costruzione è di tipo tradizionale in struttura intelaiata in calcestruzzo armato con tamponamenti ed orizzonti in latero/cemento. La porzione interrata è in cemento armato precompresso a Predalles (strutture orizzontali). Le finiture sono i tipo economico. Esternamente le facciate sono rifinite in intonaco civile per esterni tinteggiato color rosa con coperture tipo mansarda rivestite in lamiera di metallo verniciata di colore verde. Gli spazi comuni dal piano terra in su sono pavimentati in lastre di granito e le pareti sono tinteggiate in bianco. I portoncini d'ingresso sono del tipo blindato e rivestiti in legno essenza Noce. La pavimentazione degli spazi esterni è in elementi in calcestruzzo vibrato in masselli autobloccanti. Gli alloggi sono dotati di videocitofono. Ognuno dei n. 4 corpi scala è dotato di ascensore con apertura automatica. Internamente gli alloggi sono rivestiti a pavimento ed a parete (i soli bagni) in piastrelle ceramiche di vario formato con pareti finite a gesso e tinteggiate. I serramenti interni sono in legno tamburato rifinito in Noce Tanganika con ferramenta bronzata. Le finestre sono in legno verniciato color grigio-verde scuro e dotati di vetrocamera. I sanitari sono dotati di miscelatori monocomando in acciaio cromato. L'autorimessa in esame, con altezza media di circa ml. 2,40, è stato ricavato nel piano interrato ed è apribile manualmente.

Nel complesso lo stato di manutenzione è normale. Per ciò che concerne lo stato di manutenzione degli spazi comuni si segnala che il muro di recinzione posto il confine Est - ancora quello preesistente dell'originario complesso industriale demolito - presenta dei punti di disallineamento verticale, con apparente pericolo di ribaltamento e pertanto potrebbe



essere pericoloso per l'incolumità delle persone.

Superficie commerciale complessiva mq **13,00 arrotondati**.

Destinazione	Parametro		Coeff.	Superficie commerciale arr.
	Sup. commerciale		1,00	13,00
<p>La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 4% degli spazi condominiali.</p>				
			1,00	Mq. 13,00 arrotondati.

## 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criterio di stima:

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

### 16. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
 Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale. ,  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)  
 1.454,00/Euro mq.

### 16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autorim essa al piano interrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso	13,00	0,00	11.000,00
			0,00	<b>A corpo Euro 11.000,00</b>

### 16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 1.650,00

Pag. 24

Ver. 3.0

Edicom Finance srl





Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>9.350,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>6.545,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>9.350,00</b>

Milano, 1 Marzo 2015

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Vincenza Nardone**

**ALLEGATI:**

a) <i>Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie con le ulteriori ispezioni acquisite dalla scrivente</i>	<b>pag. 1 - 22</b>
b) <i>Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze</i>	<b>pag. 23-25</b>
c) <i>Fotografie interne ed esterne</i>	<b>pag. 26-42</b>
d) <i>Invio comunicazione alla debitrice ed alle parti</i>	<b>pag. 43-47</b>
e) <i>Inquadramento aerofotogrammetrico</i>	<b>pag. 48</b>
f) <i>Estratto mappa catastale attuale e precedente</i>	<b>pag. 49-51</b>
g) <i>Planimetrie catastali attuali e precedenti</i>	<b>pag. 52-62</b>
h) <i>Visure storiche catastali</i>	<b>pag. 63-87</b>
i) <i>Titoli di provenienza dei beni</i>	<b>pag. 88 - 127</b>
l) <i>da l)1 Convenzione edilizia</i>	<b>pag. 128-147</b>



	da L)2 a L)10 , TITOLI EDILIZI ed AGIBILITA'	Pag. 148-221
m)	Riferimento Agenzia Entrate	pag. 222-260
n)	Riferimenti anagrafici	pag. 261-264
o)	Regolamento di Condominio	pag. 265-271
p)	Verbale di sopralluogo	pag. 272-275
q)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e andamento mercato	pag. 276-277
r)	Copia A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica (n. 2 originali per ogni alloggio prodotti a parte)	Pag. 278-283
s)	Attestazione di invii elaborato peritale	Pag. 284

\* \* \* \* \*

