

**TRIBUNALE DI MILANO**  
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**UNICREDIT S.P.A.**

Contro

[REDACTED]

Intervenuti nella procedura:  
nessuno

N. Gen. Rep. 2015/2015

**LOTTO UNICO**

**Giudice: Dott. Sergio Rossetti**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10410*  
*P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Via Grazia Deledda n. 43*  
*Telefono 02 94085390 - Fax 02 90003803*  
*e-mail: [anitaegger@alice.it](mailto:anitaegger@alice.it)*

## SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 2015/2015

A. Piena proprietà, in regime di separazione dei beni, di **Appartamento ad uso abitazione** sito in Piazza Delle Libertà, al civico 44. Composto da due locali oltre disimpegno e servizio igienico, al piano primo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq 37,50 circa.

*Identificato in Catasto come segue:*

**Infestazione:**

[REDACTED]

**Descrizione:**

**Fg. n. 13; Mapp. n. 86; Sub. 24;** Cat A/4; classe 3, consistenza vani 2,5; posto al piano 1; rendita € 104,58

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**

Proprietà di terzi, proprietà di terzi, cortile comune, vano scala e ballatoio comune.

DATI CATASTALI TREZZO SULL'ADDA (MI) – PIAZZA DELLA LIBERTÀ'										
	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Piazza	Intestati
A	13	86	24	A/4	3	1	2,5 vani	€ 104,58	Della Libertà 44	Mbengue Samba

**Nota:** il [REDACTED] risulta in possesso di due codici fiscali diversi e che la nota di iscrizione del 31/10/2007 ai nn. 164000/43285 compare solo con uno dei due codici; essa si trova, inoltre, anche nell'elenco sintetico dell'immobile oggetto di tale procedura (Cfr. **Al. B**)

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	Mq 37,50	€ 1.100,00	€ 41.250,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 39.187,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 39.187,00) arrotondato **Totale € 39.000,00**

**Bene immobile sito in  
TREZZO SULL'ADDA (MI) – PIAZZA DELLA LIBERTA' N°44  
Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA  
CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

**A. Appartamento** sito al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno e bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq 37,50 circa.

*Identificato in Catasto come segue:*

**Infestazione:**  
[REDACTED]

**Descrizione:**

**Fg. n. 13; Mapp. n. 86; Sub. 24;** Cat A/4; classe 3, consistenza vani 2,5; posto al piano 1; rendita € 104,58

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**

Proprietà di terzi, proprietà di terzi, cortile comune, vano scala e ballatoio comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** centrale a traffico contenuto, con parcheggi scarsi e a pagamento.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona a carattere residenziale, terziario e commerciale.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato (buono), Centro Commerciale (non identificato), farmacie (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), Cinema (non identificato), aree verdi (ottimo), parco giochi (ottimo), municipio (ottimo), carabinieri Comando di Trezzo sull'Adda (buono), Polizia (buono), asilo nido (buono), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (buono), scuola secondaria secondo grado (buono), Azienda Ospedaliera Ospedale Civile Vimercate (ottimo).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** La fermata dei mezzi di superficie "P. le Gorizia" dista circa 400 m. La fermata della metropolitana "Gessate" (linea M2) dista circa 12,00 km. Vicinanza con imbocco Autostrada A4.

**3. STATO DI POSSESSO**

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

(Cfr. **All. B**)

**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 fondiario contro il sig. [REDACTED] a favore di **BANCA PER LA CASA** atto a firma del Dott. De Napoli Ovidio (notaio in Segrate) in data 23/10/2007 al Rep. 70801/14058, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **31/10/2007** ai nn. **164000/43285**  
Importo capitale: € 100.000,00  
Importo ipoteca: € 150.000,00  
Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulle seguenti u.i.:  
Fg. 13, mapp. 86, sub. 24 Abitazione di tipo popolare

**Nota:** si evidenzia che il sig. [REDACTED] risulta in possesso di due codici fiscali diversi e che quindi tale iscrizione si trova solo con uno dei due codici; essa si trova, inoltre, anche nell'elenco sintetico dell'immobile oggetto di tale procedura.  
(Cfr. All. B)

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro il sig. [REDACTED] a favore di **UNICREDIT S.P.A.** per l'importo di € 115.703,79, atto a firma di Ufficiale Giudiziario in data 14/08/2015 al Rep. 36459, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data **03/09/2015** ai nn. **87379/57047**  
Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulle seguenti u.i.:  
Fg. 13, mapp. 86, sub. 24 Abitazione di tipo popolare  
(Cfr. All. B)

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità (Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità (Cfr. All. D)

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Atti ablativi:	nessuno
Contratti di locazione:	nessuno
Cause in corso:	non si ha notizia

**Nota:** non è presente l'amministratore di condominio  
(Cfr. All. A)

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] acquista da [REDACTED] a quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Ovidio De Napoli (notaio in Segrate) in data 23/10/2007 al Rep. 70800/14057, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **31/10/2007** ai nn. **163999/86458**  
Riferito a:  
Fg. 13, mapp. 86, sub. 24 Abitazione di tipo popolare

##### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED] acquista da [REDACTED] a quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Battista Mattarella (notaio in Trezzo sull'Adda) in data 28/11/1994 al Rep. 19553, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **22/12/1994** ai nn. **104167/64866**  
Riferito a:  
Fg. 13, mapp. 86, sub. 24 Abitazione di tipo popolare

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967; Successivamente è stata rilasciata dal comune di Trezzo Sull'Adda Concessione edilizia in data 15 maggio 1989 Registro Costruzioni n. 80/89 protocollo 4557, per la formazione di un servizio igienico e il cambio d'uso da laboratorio a residenza.

- Concessione Edilizia, n° 80/89 del 15/05/1989;

Dal confronto fra la planimetria catastale, comunale e lo stato di fatto, non si rilevano scostamenti circa la distribuzione interna dei locali.

### Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà, in regime di separazione dei beni, di **Appartamento ad uso abitazione** sito in Piazza Delle Libertà, al civico 44. Composto da due locali oltre disimpegno e servizio igienico, al piano primo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq 37,50 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**Descrizione:**

**Fg. n. 13; Mapp. n. 86; Sub. 24;** Cat A/4; classe 3, consistenza vani 2,5; posto al piano 1; rendita € 104,58

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**

Proprietà di terzi, proprietà di terzi, cortile comune, vano scala e ballatoio comune.

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 mt nella camera e di circa 2,70 in soggiorno/angolo cottura.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano Primo</b>					
Appartamento	37,45	1	37,45	Sud	Discrete
<b>Totale</b>			37,45		
<b>Totale arrotondato</b>			37,45		
<b>Sup. Ragguagliata Totale</b>			<b>Arr. 37,50</b>		

#### Caratteristiche descrittive:

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciuta

*Strutture verticali (struttura):* tipologia: in c.a.

<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: copertura a falde inclinate
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: porta a un battente in legno tamburato condizioni: componenti edilizie dell'epoca di costruzione
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: infisso in alluminio, vetro doppio, persiane in legno, di colore verde condizioni: componenti edilizie sostituite di recente
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali, tranne soggiorno/angolo cottura e bagno tipologia: intonaco + decori in gesso + tinteggiatura condizioni: sono richiesti interventi di manutenzione ordinaria, visibili alcune infiltrazioni ubicazione: soggiorno/angolo cottura e bagno tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: sono richiesti interventi di manutenzione ordinaria
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: mattoni + intonaco + tinteggiatura condizioni: lo stato delle pareti è buono, non sono richiesti interventi di ripristino e manutenzione
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, piastrelle in ceramica 15x15, di colore bianco con disegni ubicazione: bagno, piastrelle in ceramica 20x30, di colore bianco con decori
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali, piastrelle in ceramica 33x33, di colore bianco, posa tradizionale
<i>Balcone:</i>	non presente
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	non identificato
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: autonomo, per fornelli e acs condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	non identificato
<i>Citofonico (impianto):</i>	non identificato
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute bagno completo di apparecchi sanitari (vasca, lavandino, bidet e WC)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, con radiatori a parete condizioni: funzionante
<i>Scala comune:</i>	presente rivestimento: granito grezzo
<i>Certificazione energetica:</i>	non presente
<i>Ascensore (impianto):</i>	non presente
<i>Condizionamento:</i>	non presente

Nota: si evidenzia la possibile presenza di amianto sulla copertura dell'edificio adiacente.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

### **8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Trezzo sull'Adda (MI)
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trezzo sull'Adda (MI)
- Ufficio Tecnico del Comune di Trezzo sull'Adda (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2016

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	Mq 37,50	€ 1.100,00	€ 41.250,00
	Totale			€ 41.250,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 39.187,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Totale € 39.187,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 39.187,00) arrotondato **Totale € 39.000,00**

Zibido San Giacomo, 24.01.2017

Il perito  
Arch. ANITA TEMELLINI

#### ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, fax inviati, raccomandate e ricevute, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e documentazione comunale