

Esecuzione Forzata n. 849/2018
INTESA SAN PAOLO S.P.A.
INTESA SAN PAOLO S.P.A. (Intervenuto)
contro

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Forzata

INTESA SAN PAOLO S.P.A.
INTESA SAN PAOLO S.P.A. (Intervenuto)

contro

N. Gen. Rep. **849/2018**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode Giudiziario: Avv. Paola Murru

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Mariangela Sirena

Isritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Isritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S - P.IVA 12054360156

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

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

1



**Bene immobile sito in Trezzo sull'Adda (Mi)
Via Giotto n. 2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento al piano rialzato, scala B, edificio 1, n. interno 7, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone (in parte chiuso), con annesse **due cantine** al piano seminterrato; è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte quanto in contratto, ai sensi di legge e per destinazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **104,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Codice Fiscale _____ nato a _____
, il quale all'anagrafe non ha dichiarato lo stato civile – **proprietà per 1/1
in regime di separazione dei beni**

descrizione:

Foglio n. 16, Mappale n. 157, Subalterno n. 7; piano T-S1 interno 7 scala B, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 87 mq. e totale escluse aree scoperte 84 mq., Rendita € 348,61.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 19.06.1989 in atti dal 24.11.1999 FIN 98-99 (n. 139510.1/1989) per sostituzione planimetria (precisando che detto mappale corrisponde all'ex protocollo n. 34 del 24.10.1957);
- Ampliamento del 19.06.1989 in atti dal 13.07.1991 (n. 139510/1989);
- Impianto meccanografico del 18.04.1989.

coerenze (da nord ed in senso orario):

- *dell'appartamento:* appartamento n. 8 e vano scala, cortile comune interno, appartamento n. 2 scala A, cortile comune su strada;
- *di una cantina:* altra cantina, cortile comune interno, altra cantina, corridoio comune;
- *dell'altra cantina (n. 7):* altra cantina, corridoio comune, altra cantina, cortile comune su strada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trezzo sull'Adda è un Comune della Città Metropolitana di Milano, in Lombardia, con una superficie di circa 13 kmq. per una popolazione di circa 12.000 abitanti, situato a nord del canale Villoresi e sulla sponda ovest del fiume Adda, a 30 km ad est del capoluogo lombardo; il territorio comunale confina con i comuni di Busnago, Roncello, Cornate d'Adda (MB), Capriate San Gervasio (BG), Grezzago, Pozzo d'Adda, Trezzano Rosa, Vaprio d'Adda; l'unica Frazione del Comune di Trezzo



sull'Adda è Concesa (dove si trova l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare) che si trova a sud del centro comunale, verso Vaprio d'Adda, dove nasce il Naviglio Martesana.

Caratteristiche zona: periferica a traffico veicolare ridotto con discreto numero di parcheggi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/agricola/industriale

Servizi offerti dalla zona: la zona nei dintorni dell'immobile oggetto della procedura è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; nel Comune di Trezzo sull'Adda sono presenti alcuni istituti di istruzione scolastica, un asilo nido privato convenzionato "L'Altalena Srl", due scuole dell'infanzia parificate "Paolo VI" (nella Frazione Concesa) e "Santa Maria", l'Istituto Professionale "Marisa Bellisario" un Istituto Professionale Statale per i Servizi Commerciali Turistici e Sociali, l'Istituto Tecnico "Nizzola" un Istituto Tecnico Statale Commerciale e per Geometri P.A.C.L.E. (Perito Aziendale Corrispondente Lingue Estere), un Istituto Comprensivo che raggruppa la scuola dell'infanzia "Gianni Rodari", le scuole primarie "Ai nostri caduti" e "Don Gnocchi" e la scuola secondaria di primo grado "Piero Calamandrei"; il municipio si trova nella zona nord del Comune di Trezzo, dunque non nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura; l'intero territorio comunale è inserito nel Parco dell'Adda Nord (istituito nel 1983 con una superficie di 5580 ettari - la sede del parco si trova a Villa Gina a Concesa), un'area naturale protetta che comprende i territori di pianura attraversati dal fiume Adda, a valle del ramo lecchese del Lario, e nell'ambito della quale sono presenti testimonianze interessanti di ingegneria idraulica del secolo XIX tra le quali i navigli e le chiuse di Leonardo a Trezzo; come area a verde pubblico è presente anche il Parco del Castello Visconteo, uno dei più importanti del milanese; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse associazioni (ambientali, culturali, sociali e di volontariato, sportive, politiche), la Biblioteca Comunale "Alessandro Manzoni", lo SpazioGioco "Papaveri e Papere gestito dalla Cooperativa Sociale Aeris, la casa di riposo "Anna Sironi", un centro giovani e alcuni locali teatrali; dal punto di vista delle attività sportive sono presenti la squadra di calcio cittadina S.S. Tritium 1908, la Canottieri Tritium 1967 e la società di ginnastica A.S.D.G. Tritium 1979; dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività, quali



farmacie (due), parafarmacie (una), negozi al dettaglio, supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub, oltre che diversi centri commerciali sulle strade provinciali/statali limitrofe.

Collegamenti pubblici:

il comune di Trezzo sull'Adda è collegato a Milano da un'unica grande arteria a scorrimento veloce, l'autostrada A4 Torino-Trieste; la stazione ferroviaria più vicina è situata nel vicino comune di Cassano d'Adda, posta sul tronco comune alle linee Milano-Bergamo e Milano-Venezia, ed è servita dai treni delle linee S5 (Varese – Milano Passante – Treviglio) e S6 (Novara – Milano Passante – Treviglio) del servizio ferroviario suburbano di Milano, svolti da Trenord, che incrociano la Metropolitana Milanese lungo la linea M1 (colore rosso) nelle stazioni di Rho Fiera e Porta Venezia, lungo la linea M2 (colore verde) e M5 (colore lilla) nella stazione di Porta Garibaldi e lungo la linea M3 (colore giallo) nella stazione di Repubblica; il territorio comunale è collegato ai comuni limitrofi ed alla stessa città di Milano grazie ad un servizio offerto dalla società di autoservizi privata NET, che si occupa della gestione dei trasporti nel Nord Est Milanese.

3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo effettuato in data 06.02.2019, alla presenza del custode giudiziario, l'Avv. Paola Murru, e del debitore, _____, l'esperto verificava, così come dichiarato dal debitore stesso, che l'unità immobiliare risulta occupata da quest'ultimo insieme al figlio _____ mentre la figlia _____ non risiede più nell'immobile dal 15.10.2018, per un totale di n. 2 occupanti; quindi l'esperto fa presente che l'unità immobiliare risulta "occupata dal debitore e suoi familiari" e, di regola, sarà perciò considerata "libera al decreto di trasferimento".

Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano non risultano registrati contratti di locazione relativi all'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, come dante causa _____ risulta però un contratto di comodato n. 1944/3/2004 registrato presso l'Ufficio UT di Gorgonzola, di cui lo scrivente non ha ancora ricevuto alcuna risposta in merito alla richiesta inviata in data 13.02.2019, con sollecito del 01.03.2019, che, se relativo all'unità immobiliare pignorata, l'esperto provvederà a depositare successivamente alla trasmissione telematica dell'elaborato peritale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. **Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:**
nessuna
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**
nessuna

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico e limiti all'edificabilità:**
nessuno
- 4.1.4. **Diritti di prelazione:**
nessuno
- 4.1.5. **Altre limitazioni d'uso:**
nessuna
- 4.1.6. **Altri vincoli:**
- Regolamento di Condominio del fabbricato;
- patti e condizioni di cui all'atto di vendita immobiliare a firma del Dott. Raffaele Catri, Notaio in Treviglio, Repertorio n. 517458 Raccolta n. 18735 del 28.09.2000, ed in particolare che la vendita è convenuta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive inerenti e con possesso giuridico e materiale godimento trasferiti nella parte acquirente;
- patti e condizioni di cui alla scrittura privata a firma del Dott. Gaetano Maria Arena, Notaio in Paderno Dugnano, Repertorio n. 46097 del 02.05.1967, depositata in atti Repertorio n. 46122/4897 del 08.05.1967.

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 a carico di _____, Codice Fiscale _____, nato a _____ e _____, Codice Fiscale _____ (debitore non datore di ipoteca) e a favore di CARIPLO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.P.A. (ora INTESA SAN PAOLO S.P.A.), Codice Fiscale e Partita Iva 10516020152, con sede in Milano - Via Monte di Pietà n. 8, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 04.10.2000 al Reg. Gen. n. 90659 e Reg. Part. n. 26404; Atto Repertorio n. 517459 Raccolta n. 18736 del 28.09.2000 a firma del Dott. Raffaele Catri, Notaio in Treviglio, registrato a Treviglio - Atti Pubblici il 16.10.2000 al n. 2201- S1.
Importo capitale: € 87.797,67
Importo ipoteca: € 175.595,35
Costo di cancellazione: € 227,24
- 4.2.2. **Pignoramenti:**
Pignoramento: derivante da atto di precetto contro _____, Codice Fiscale _____, nato a _____, Atto di pignoramento immobiliare promosso da INTESA SAN PAOLO S.P.A., Codice Fiscale 00799960158 e Partita Iva 10810700152, con sede legale in Torino - Piazza San Carlo n. 156 e sede secondaria in Milano - Via Monte di Pietà n. 8, rappresentata e difesa dall'Avv. Vincenzo Sangalli, Codice Fiscale SNGVCN67A16F205L, Repertorio n. 13798 del 27.04.2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 11.06.2018 al Reg. Gen. n. 75382 e Reg. Part. n. 49825, **inerente alla quota di 1/1 dell'unità immobiliare.**
Importo: € 16.124,91
Costo di cancellazione: € 262,00
- 4.2.3. **Altre trascrizioni:**
nessuna



4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:**

nessuna

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

Intervento: Ricorso per intervento promosso da INTESA SAN PAOLO S.P.A., Codice Fiscale 00799960158 e Partita Iva 10810700152, con sede legale in Torino – Piazza San Carlo n. 156 e sede secondaria in Milano – Via Monte di Pietà n. 8, rappresentata e difesa dall'Avv. Vincenzo Sangalli, Codice Fiscale SNGVCN67A16F205L.

Importo complessivo: € 36.854,76

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la planimetria reperita dall'esperto, relativa alla Pratica Edilizia n. 30 del 1952, in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche effettuate nel tempo.

Modifiche interne:

- la parete del bagno a confine con l'altra proprietà risulta spostata e modificata, così che la larghezza del bagno, in prossimità della finestra, risulta superiore;
- nel disimpegno non è presente una spalletta in prossimità della porta della cucina.

Modifiche esterne:

- parte del balcone risulta chiuso a ripostiglio, su tutti i piani, delimitato da una parete con porta e da una parete prefabbricata traforata (filtrante) sul prospetto; verosimilmente tale modifica risale al periodo della costruzione.

L'esperto fa presente che i rapporti aero-illuminanti dei locali dell'appartamento risultano verificati e che lo stesso è conforme ai Regolamenti Edilizio e d'Igiene del Comune di Trezzo sull'Adda.

4.3.2. Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'appartamento non è conforme con la planimetria catastale del 19.06.1989, reperita dall'esperto, in quanto non risultano dichiarate le modifiche già indicate al punto 4.3.1..

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore pro-tempore:

Gian Luigi Verdi - Via XXV Aprile n. 3/C Capriate San Gervasio (Bg)

Tel. 02 90961944 – e-mail: studioverdigl@libero.it

Millesimi di proprietà: 65,185 – Millesimi di riscaldamento: 36

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

nessuno

Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2017/2018: € 1.675,29

Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo 2018/2019: € 1.993,06

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate

ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Totale spese ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 9.546,00

(di cui € 6.875,62 esercizi precedenti + € 1.675,29 esercizio 2017/2018

+ € 995,09 esercizio 2018/2019 rata 1 al 31.10.18 e rata 2 al 31.01.19)

Spese straordinarie manutenzione tetto:

€ 0,00



Cause in corso: causa in corso per il recupero delle spese condominiali nei confronti del debitore

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

Codice Fiscale _____, nato a _____
_____, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di vendita immobiliare a firma del Dott. Raffaele Catri, Notaio in Treviglio, del 28.09.2000 Repertorio n. 517458 Raccolta n. 18735, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 04.10.2000 al Reg. Gen. n. 90658 e al Reg. Part. n. 61303.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. _____, Codice Fiscale _____, nato a _____
il _____ e _____
_____ nato a _____
_____ Codice Fiscale _____
_____ ciascuno per la

quota di 1/2 di proprietà:

- per la quota di 2/3 con scrittura privata a firma del Dott. Gaetano Maria Arena, Notaio in Paderno Dugnano, Repertorio n. 46097 del 02.05.1967, depositata in atti dallo stesso Notaio Repertorio n. 46122/4897 del 08.05.1967, registrata a Desio il 13.05.1967 al n. 2051 Vol. 176 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 20.05.1967 al Reg. Gen. n. 31105 e al Reg. Part. n. 23279;

- per la quota di 1/3 in forza di dichiarazione di successione legittima per causa di morte _____ nata a _____
_____ il _____ e deceduta il _____ - certificato di denunciata successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Gorgonzola Repertorio n. 30 Vol. 4 del 26.04.2000 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 05.09.2002 al Reg. Gen. n. 108386 e al Reg. Part. n. 63507.

Accettazione tacita di eredità a firma del Dott. Raffaele Catri, Notaio in Treviglio, Repertorio n. 517458 del 28.09.2000 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 03.12.2018 al Reg. Gen. n. 152414 e al Reg. Part. n. 100118.

6.2.2. GESCAL GESTIONE CASE PER LAVORATORI con sede in Roma.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Dall'atto di compravendita del 28.09.2000, reperito dall'esperto, in ottemperanza al disposto della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, proroghe ed integrazioni, risulta che:

- le opere relative al fabbricato di cui fa parte quanto in contratto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967;

- che successivamente non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

7.2. L'esperto, in data 06.02.2018, si recava presso il Comune di Trezzo sull'Adda (Mi), a seguito dell'appuntamento preso telefonicamente dell'Ufficio Tecnico, ma non visionava il fascicolo relativo all'immobile oggetto della procedura, in quanto gli atti di fabbrica/modifiche non risultavano in

7

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



quel momento reperibili e restava dunque in attesa di ricevere informazioni in merito; successivamente, non avendo ricevuto alcuna risposta da parte dell'Ufficio Tecnico, in data 19.02.2019 l'esperto inviava, tramite e-mail, una richiesta relativa all'immobile staggito; in data 20.02.2019 comunicava il reperimento della pratica edilizia, anticipando il Nulla Osta n. 30 del 1952 di costruzione dell'immobile e la relativa abitabilità del 29.12.1953; infine in data 28.02.2019 l'esperto si recava presso il suddetto Comune, dove reperiva anche le planimetrie relative alla Pratica Edilizia n. 30 del 1952 – Committente I.N.A. CASA.

7.3. Domanda di abitabilità: Autorizzazione di abitabilità del 29.12.1953 relativa alla Pratica Edilizia n. 30 del 1952.

Descrizione immobili di cui al punto 1

Appartamento al piano rialzato, scala B, edificio 1, n. interno 7, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone (in parte chiuso), con annesse **due cantine** al piano seminterrato.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Codice Fiscale _____; nato a _____
- **proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

descrizione:

Foglio n. 16, Mappale n. 157, Subalterno n. 7; piano T-S1 interno 7 scala B, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 87 mq. e totale escluse aree scoperte 84 mq., Rendita € 348,61.

coerenze (da nord ed in senso orario):

- *dell'appartamento:* appartamento n. 8 e vano scala, cortile comune interno, appartamento n. 2 scala A, cortile comune su strada;
- *di una cantina:* altra cantina, cortile comune interno, altra cantina, corridoio comune;
- *dell'altra cantina (n. 7):* altra cantina, corridoio comune, altra cantina, cortile comune su strada.

L'appartamento ha altezza interna pari a m. 2.82.

Le cantine hanno altezza interna pari a m. 2.10

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano rialzato					
Appartamento	79,85	100%	79,85	Ovest-Est	buone
Balcone in parte chiuso	8,40	50%	4,20	Ovest	buone
Piano seminterrato					
Cantina	6,69	30%	2,01	Est	--
Cantina n. 7	9,26	30%	2,78	Ovest	--
Totale	104,20		88,84		
Totale	104,00 Arr.		89,00 Arr.		



Caratteristiche descrittive appartamento:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute
- Strutture verticali (struttura):* materiale: pilastri in c.a. e pareti in mattoni
- Travi (struttura):* materiale: non conosciuto
- Solai (struttura):* tipologia: non conosciuta
- Muratura (struttura):* tipologia: facciate in intonaco civile da esterni di colore rosato con zoccolo di colore grigio e inserti faccia a vista (parapetti dei balconi della facciata principale) e parete prefabbricata traforata filtrante (parte di balcone chiuso)
Condizioni: buone
- Copertura (struttura e rivestimento):* tipologia: copertura a doppia falda con rivestimento in tegole
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno di colore bianco e vetro
Condizioni: mediocri
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno di colore bianco
Condizioni: mediocri
Protezioni esterne: persiane con apertura a battente in legno di colore bianco su strada e avvolgibili in pvc di colore bianco sul cortile interno
Condizioni: buone
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e varie mani di pittura di colore bianco
Lo stato dei plafoni è buono
- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco + tinteggiatura di colore bianco e verde e carta da parati di colore beige (camera da letto)
Lo stato delle pareti è buono
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: cucina, materiale: rivestimento smaltato di colore grigio con cornice in legno fino ad h. 1.60 m. circa
ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore beige con decori floreali, posate in senso ortogonale fino ad h. 1.60 m. circa
- Pavimenti (componente edilizia):* ubicazione: tutti i locali, materiale: marmette di colore bianco/nero e bianco/beige (camere da letto)
ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore nero, posate in senso ortogonale
ubicazione: balcone, materiale: piastrelle antigelive di colore rosso, posate in senso ortogonale
- Portone di ingresso (componente edilizia):* porta in legno non blindata



- Antenna collettiva*
(componente edilizia): tipologia: comune condominiale
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Antifurto*
(componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina, con contatore nel ripostiglio sul balcone
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Fognatura (impianto):* tipologia: non ispezionata
Fognatura: comunale
Condizioni: non conosciuta
- Telefonico (impianto):* tipologia: non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----
- Citofonico (impianto):* tipologia: citofono posizionato nel corridoio in prossimità della porta di accesso al locale cucina
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Idrico (impianto):* alimentazione: scaldabagno a gas per la produzione di acqua calda sanitaria – marca Beretta posizionato nel locale cucina
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
Bagno (con vasca) completo di tutti i sanitari
- Termico (impianto):* tipologia: caldaia centralizzata condominiale a metano per riscaldamento tramite radiatori dotati di ripartitori di calore
Condizioni: funzionante
Certificazione: non conosciuta
- Condizionamento*
(componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----
- Scale interne*
(componente edilizia): tipologia: scale in c.a. con rivestimento in lastre di marmo di colore grigio (piano rialzato) e in lastre di pietra di colore grigio (piano seminterrato)
- Certificazione energetica:* nessuna



Ascensore(impianto): non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----

Portineria: non presente

Barriere
architettoniche:

barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, in particolare presenza di un gradino lungo tutto il perimetro dell'edificio, di un gradino in corrispondenza dell'accesso alla scala B e di una rampa di scale, dal piano terra fino al piano rialzato (appartamento del debitore), priva di ascensore; barriere architettoniche accertate nell'immobile oggetto della procedura, in particolare il locale bagno non è accessibile ai portatori di handicap. Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di una pedana e di un servoscala dal piano terra fino al piano rialzato e per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a circa € 3.000,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. Criterio di stima

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

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Agenzia del Territorio – Circoscrizione di Milano 2
- Agenzia delle Entrate:
Ufficio Milano 1 - Via della Moscova n. 2
Ufficio Milano 2 - Via Ugo Bassi n. 4/B
Ufficio Milano 4 - Via Abetone n. 10
Ufficio Gorgonzola - Via Pavia n. 5
- Comune di Trezzo sull'Adda (Mi):
Ufficio Demografico
Ufficio Settore Pianificazione del Territorio – Servizio Urbanistica ed Edilizia
- Amm.re Gian Luigi Verdi - Via XXV Aprile n. 3/C Capriate San Gervasio (Bg)
- Cancelleria Civile del Tribunale – Punto informativo Avvocati:
l'esperto verificava l'assenza di ulteriori pendenze a carico del debitore (a detta dell'Amministratore del condominio esiste nei confronti del debitore una causa in corso per il recupero delle spese condominiali)
- Agenzie immobiliari



- Osservatori del mercato di Milano: Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, pubblicato dalla Camera di Commercio Milano MonzaBrienza Lodi - Periodo di rilevazione dati: I Semestre 2018

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore immobile
	Appartamento con balcone in parte coperto (P. Rialzato) e due cantine (P. Interrato)	mq. 89,00	€ 750,00/mq.	€ 66.750,00
Totale				€ 66.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: - € 3.337,50

Spese condominiali scadute e insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente – gestione non solare: - € 2.670,38

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: - € 2.500,00

per le modifiche indicate al punto 4.3.

Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD.) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Trezzo sull'Adda: - € 0,00

L'esperto si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia relativa alla modifica esterna, pur essendo presente anche agli altri piani, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni e non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente.

Giudizio di comoda divisibilità: divisibile, salvo verifica impianti condominiali

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **58.242,12**

IMMOBILE LIBERO

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

immobile libero € **58.242,12**



IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento:	€	58.242,12 -
Riduzione del 25% per lo stato di possesso	€	<u>14.560,53</u>
	€	43.681,59

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

immobile occupato € **43.681,59**

Il perito
Arch. Mariangela Sirena

Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1a Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- All. 1b Accettazione incarico e giuramento esperto
- All. 2 Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- All. 3 Visura storica per immobile
- All. 4 Estratto di mappa
- All. 5 Planimetria catastale
- All. 6 Atto di provenienza
- All. 7 Ricerca contratti di locazione presso l' Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- All. 8 Documentazione anagrafica
- All. 9 Ispezione ipotecaria
- All. 10a Informazioni di carattere condominiale reperite presso l' Amministratore
- All. 10b Regolamento di Condominio
- All. 11a Comunicazioni con il Comune di Trezzo sull' Adda
- All. 11b Pratiche edilizie reperite
- All. 12 Documentazione fotografica relativa all' esterno ed all' interno del bene
- All. 13 Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- All. 14 Attestazione di invio alle parti della perizia

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode: Avv. Paola Murru
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena



