

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
BANCO POPOLARE soc. coop. - Verona
contro
Sig.ri - - - -

R.G.E. 2203/2014

RELAZIONE DI STIMA
TOMO 1 DI 2
LOTTO 01

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Edmondo De Amicis n°47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

SCHEDA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. RGE n° 2203/2014

LOTTO 01

Unità immobiliare ad uso abitazione posta su tre livelli, sita in Trezzano Rosa alla Via Dante n.65 - Piena proprietà per l'intero

Identificazione catastale del Lotto 01 di vendita:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Trezzano Rosa, NCEU, Foglio 5, Particella 104, Subalterno 3**, Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Sup. catastale totale 168 mq., Rendita €. 379,60, Indirizzo: VIA DANTE n. 65 piano: 1-2-3.

Indirizzo dell'immobile:

Via Dante n.65, Trezzano Rosa (MI).

Coerenze dell'unità immobiliare, come da risultanze catastali:

Da nord est in senso orario, in un solo corpo: altra unità di cui al mappale 104, ballatoi e cortile comune di cui al mappale 103, corpo scala comune, Via Dante.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Stato occupativo: occupato dal debitore esecutato

Valore di stima libero €. 204.000,00

Valore di stima occupato €. 159.000,00

Valore canone annuale di locazione €. 6.000,00

Allegati al TOMO 1 – Lotto 01:

- A1) Lotto 01 Rilievo fotografico, planimetrie**
- B1) Lotto 01 Documentazione catastale**
- C1) Lotto 01 Elenco formalità**
- D1) Lotto 01 Verifica presso l’Agenzia delle Entrate**
- E1) Lotto 01 Atto di provenienza**
- F1) Lotto 01 Titoli edilizi**
- G1) Lotto 01 Verbale di sopralluogo**

Indice degli argomenti:	
1.0.0. PREMESSA.....	4
2.0.0. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE (LOTTO 01 E LOTTO 02).....	4
2.1.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	4
2.2.0. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI AI PROPRIETARI	6
2.3.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	8
3.0.0. LOTTO 01 - DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO	13
3.1.0. LOTTO 01 - CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO	14
3.2.0. LOTTO 01 - CARATTERISTICHE DELL’IMMOBILE	14
3.2.1. LOTTO 01 - CONDIZIONI DELL’IMMOBILE RESIDENZIALE	15
3.2.2. LOTTO 01 - CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI	16
3.2.3. LOTTO 01 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	16
3.3.0. LOTTO 01 - STATO DI POSSESSO	17
3.4.0. LOTTO 01 - GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	17
3.5.0. ALTRE LIMITAZIONI D’USO	19
3.6.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE	19
4.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01	19
4.0.1. FONTI DI INFORMAZIONI	19
4.0.2. CRITERIO DI STIMA	20
4.0.3. PARAMETRO SIGNIFICATIVO.....	20
4.0.4. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI	21
5.0.0. LOTTO 01 GIUDIZIO DI STIMA	21
5.0.1. LOTTO 01 RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO.....	22
5.1.0. LOTTO 01 PREZZO A BASE D’ASTA DELL’IMMOBILE LIBERO	22
5.1.1. LOTTO 01 PREZZO A BASE D’ASTA DELL’IMMOBILE OCCUPATO	22
5.1.2. LOTTO 01 DETERMINAZIONE DI UN CONGRUO CANONE DI LOCAZIONE.....	22

1.0.0. PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, nella Procedura Esecutiva Immobiliare incardinata presso il Tribunale di Milano, Sezione Civile III, individuata al R.G.E. n°2203/2014, nominava il sottoscritto arch. Luca Bocchini in qualità di esperto.

Visto che, nell'ambito della suddetta Procedura, sono oggetto di vendita forzata, vari immobili siti nella provincia di Milano, localizzati in due distinti comuni: Trezzano Rosa e Basiano, saranno formati n°2 Lotti di vendita.

Si ritiene opportuno pertanto articolare la relazione di stima in due tomi, al fine di agevolare la consultazione e la gestione telematica.

Per quanto premesso, la presente relazione di stima è articolata come segue:

TOMO I, recante tutte le informazioni di carattere generale relative alla procedura, ed avente per oggetto di stima l'immobile pignorato per l'intera proprietà, sito in Trezzano Rosa, in Via Dante n°65, che forma il Lotto 01 di vendita.

TOMO II, recante tutte le informazioni di carattere generale relative alla procedura, ed avente per oggetto di stima gli immobili pignorati per l'intera proprietà, siti in Basiano in Via Galilei n°16 e n°14, che compongono il Lotto 02 di vendita.

2.0.0. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE (LOTTO 01 E LOTTO 02)

2.1.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Ad istanza del creditore procedente, con atto Rep. n.14019 del 01/07/2014 - Ufficiale giudiziario di Milano - venivano pignorati i beni di proprietà dei debitori, di seguito descritti e identificati:

1) Unità immobiliare ad uso abitazione posta su tre livelli, sita in Trezzano Rosa alla Via Dante n.65

Intestazione dell'immobile

..... a, C.F.

proprietà per 1000/1000;

Identificazione catastale dell'immobile

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Trezzano Rosa**, NCEU, **Foglio 5, Particella 104, Subalterno 3**, Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Sup. catastale totale 168 mq., Rendita €. 379,60, Indirizzo: VIA DANTE n. 65 piano: 1-2-3.

Dati derivanti, in particolare, da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 67641/1988), VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, CLASSAMENTO AUTOMATICO del

22/06/1988 in atti dal 05/08/1992 (n. 6/1988), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/1994 in atti dal 24/03/1994 RETTIFICA DI CATEGORIA E CLASSE ATTRIBUITA IN SEDE DI CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 730149.1/1994).

Indirizzo dell'immobile:

Via Dante n.65, Trezzano Rosa (MI).

Coerenze dell'unità immobiliare, come da risultanze catastali:

Da nord est in senso orario, in un solo corpo: altra unità di cui al mappale 104, ballatoi e cortile comune di cui al mappale 103, corpo scala comune, Via Dante.

2) Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo della Palazzina C, con annesso box ad uso autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Basiano (MI) alla Via Galileo Galilei 16

Intestazione dell'immobile

proprietà per 1/1;

Identificazione catastale dell'immobile

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Basiano**, NCEU,

APPARTAMENTO: Foglio 4, Particella 838, Subalterno 16, Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 3 vani, Sup. catastale totale 64 mq., Rendita €. 178,18, Indirizzo: VIA GALILEO GALILEI n. SC piano: 2.

AUTORIMESSA: Foglio 4, Particella 836 Sub. 16 e Particella 839 Sub. 14 (graffate), Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 24 mq., Sup. catastale totale 28 mq., Rendita €. 74,37, Indirizzo: VIA GALILEO GALILEI n. SC piano: S1.

Indirizzo dell'immobile:

Basiano (MI) Via Galileo Galilei n°16 (appartamento) e n° 14 (autorimessa).

Coerenze dell'appartamento, come da titolo di provenienza:

Da Nord in senso orario: prospetto su area esclusiva al mappale 852 sub.11 per due lati, appartamento al mappale 838 sub.15, pianerottolo e vano scale comuni, vuoto su foro di aerazione, vuoto su area esclusiva al mappale 852 sub.13.

Coerenze dell'autorimessa, come da titolo di provenienza:

Da Nord in senso orario: enti comuni, terrapieno, box al mappale 836 sub.15 graffato al mappale 839 sub.13, corsello comune boxes da cui si accede.

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

792 (ex 739) – 786 (ex 737) – 774 (ex 115) – 775 (ex 115) – 782 (ex 760), era così pervenuto:

a) Part.774-775:

Giusto atto di vendita per scrittura privata autenticata dal Notaio Paola Mina il **06/06/2001** rep. n.8784, trascritto il 19/06/2001 ai nn.64176/41604, da potere di

Al sig. § gli immobili erano pervenuti:

- in parte per successione devoluta per legge in morte di nato a denuncia n.5974 vol. 77 – Ufficio del Registro di Milano del 12/10/1977, trascritta il **22/10/1979** ai nn.52643/43003).

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data **22/04/2016** – RP 27669 RG 43757 – contro il de cuius ed a favore degli eredi

- in parte giusto atto di divisione per scrittura privata autenticata dal Notaio Villa Pietro il **10/06/1983** rep. n.187622, trascritto il **01/07/1983** ai nn.39777/31845, da comproprietà con nata e

b) Part.784:

Giusto atto di vendita per scrittura privata autenticata dal Notaio Paola Mina il **06/06/2001** rep. n.8784, trascritto il 19/06/2001 ai nn.64177/41605, da potere di

Al sig. § immobile era pervenuto:

- in parte per successione devoluta per legge in morte di nato a e deceduto il (denuncia n.5974 vol. 77 – Ufficio del Registro di Milano del 12/10/1977, trascritta il **22/10/1979** ai nn.52643/43003).

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data **22/04/2016** – RP 27669 RG 43757 – contro il de cuius ed a favore degli eredi

- in parte giusto atto di divisione per scrittura privata autenticata dal Notaio Villa Pietro il **10/06/1983** rep. n.187622, trascritto il **01/07/1983** ai nn.39777/31845, da comproprietà con

c) Part.792:

Giusto atto di vendita per scrittura privata autenticata dal Notaio Paola Mina il **06/06/2001** rep. n.8784, trascritto il 19/06/2001 ai nn.64178/41606, da potere di _____, nata a _____

Alla sig.ra _____

- in parte per successione devoluta per legge in morte di _____ nato a _____ il 01/02/1914 e deceduto il _____ enunzia n.5974 vol. 77 – Ufficio del Registro di Milano del 12/10/1977, trascritta il **22/10/1979** ai nn.52643/43003).

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data **22/04/2016** – RP 27669 RG 43757 – contro il de cuius ed a favore degli eredi _____

- in parte giusto atto di divisione per scrittura privata autenticata dal Notaio Villa Pietro il **10/06/1983** rep. n.187622, trascritto il **01/07/1983** ai nn.39777/31845, da proprietà con _____ nata a _____

d) Part.778-772:

Giusto atto di permuta in Notar Brambilla Ferruccio del **02/04/2003** rep. n.165602/17187 trascritto il **17/04/2003** ai nn.62882/39662, da potere di _____ on sede in _____

Alla società _____ immobili erano pervenuti giusto atto di vendita per Notar Brambilla Ferruccio del **28/03/2003** rep. n. 165572/17174 trascritto il **18/04/2003** ai nn.64244/40488 da potere di _____

Alla sig.ra _____ gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita per Notar Colnaghi Luigi del 03/09/1989 rep. n.56138, trascritto il 24/06/1989 ai nn.49441/35656, da potere di _____ nata a _____

_____ ita : _____

2.3.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

2.3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

2.3.2. UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE POSTA SU TRE LIVELLI, SITA IN TREZZANO ROSA ALLA VIA DANTE N.65

ISCRIZIONI

1a) Iscrizione del 18/10/2013 - Registro Particolare 16547 Registro Generale 93793, Milano 2; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 2779 del 30/01/2013: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per l'importo complessivo di euro 76.500,00 di cui capitale euro 65.575,62.

N.B.: in estensione dell'iscrizione n.1948 del 11/02/2013;

a favore di: HYPO ALPE ADRIA LEASING s.r.l. con sede in Udine, C.F.02338310309;

contro: _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, proprietà per 1000/1000.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.

2a) Iscrizione del 06/03/2014 - Registro Particolare 2886 Registro Generale 18673, Milano 2; Pubblico Ufficiale: GIUDICE DEL TRIBUNALE di BERGAMO Rep. 4121 del 16/04/2013; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per l'importo complessivo di euro 366.550,22 di cui capitale euro 323.201,22.

N.B.: in estensione dell'iscrizione n.6505 del 26/04/2013;

a favore di: Credito Bergamasco S.p.A. con sede in Bergamo, C.F. 00218400166, domicilio ipotecario eletto in Bergamo, Via S. Benedetto n.6 c/o Avv. Arturo Botti;

contro: _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, proprietà per 1000/1000.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.

3a) Iscrizione del 29/04/2014 - Registro Particolare 5908 Registro Generale 37434, Milano 2; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 823 del 14/04/2014; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per l'importo complessivo di euro 77.000,00 di cui capitale euro 64.882,86.

a favore di: HYPO ALPE ADRIA LEASING s.r.l. con sede in Udine, C.F.02338310309;

contro:

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____,
_____ nato a _____ il _____, C.F. _____,
- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dei seguenti immobili:

- di proprietà di
abitazione di tipo economico (A/3) in Trezzano Rosa (MI) Via Dante n.65, in Catasto Fg.5 part 104 sub.3;
- di proprietà di
 - *abitazione di tipo economico (A/3) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.838 sub. 16;*
 - *autorimessa (C/6) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.836 sub.16 e part.839 sub. 14 (graffate).*

PIGNORAMENTI

Trascrizione del 24/09/2014 - Registro Particolare 57474 Registro Generale 83521, Milano 2; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Milano, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 14019 del 01/07/2014;

a favore di: **Banco Popolare Società Cooperativa** con sede in Verona, C.F. 03700430238;

contro:

- nato a il ,, C.F.
- nato a ,,5, C.F.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dei seguenti immobili:

- di proprietà di Colombo Tiziano:
abitazione di tipo economico (A/3) in Trezzano Rosa (MI) Via Dante n.65, in Catasto Fg.5 part 104 sub.3;
- di proprietà di Martinelli Roberto:
 - *abitazione di tipo economico (A/3) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.838 sub. 16;*
 - *autorimessa (C/6) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.836 sub.16 e part.839 sub. 14 (graffate).*

2.3.3. APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO SECONDO DELLA PALAZZINA C, CON ANNESSO BOX AD USO AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO, IL TUTTO SITO IN BASIANO (MI) ALLA VIA GALILEO GALILEI 16 E 14

ISCRIZIONI

1b) Iscrizione del 01/06/2005 - Registro Particolare 19465 Registro Generale 79847, Milano 2; Pubblico Ufficiale: BUFANO MARIA Repertorio 292801/10965 del 23/05/2005; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per l'importo complessivo di euro 210.000,00 di cui capitale euro 140.000,00, durata anni 20;
a favore di: **Banca Intesa S.p.A.** con sede in Milano, C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Paolo Ferrari n.10;
contro: _____ nato a _____, C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili de quo.

2b) Iscrizione del 11/02/2013 - Registro Particolare 1948 Registro Generale 14058, Milano 2; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 2779/2012 del 30/01/2013; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per l'importo complessivo di euro 76.500,00 di cui capitale euro 64.575,62;
a favore di: **HYPO ALPE ADRIA LEASING s.r.l.** con sede in Udine, C.F.02338310309;
contro: _____ nato a _____ il _____ C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili de quo.

3b) Iscrizione del 26/04/2013 - Registro Particolare 6505 Registro Generale 38990, Milano 2; Pubblico Ufficiale: GIUDICE DEL TRIBUNALE di BERGAMO Rep. 4121 del 16/04/2013; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per l'importo complessivo di euro 366.550,22 di cui capitale euro 323.201,22.

N.B.: rettificata con successiva iscrizione n. 9074 del 20/06/2014;

a favore di: **Credito Bergamasco S.p.A.** con sede in Bergamo, C.F. 00218400166, domicilio ipotecario eletto in Bergamo, Via S. Benedetto n.6 c/o Avv. Arturo Botti;
contro: _____ nato a _____ il _____, C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.

4b) Iscrizione del 29/04/2014 - Registro Particolare 5908 Registro Generale 37434, Milano 2; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 823 del 14/04/2014;

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per l'importo complessivo di euro 77.000,00 di cui capitale euro 64.882,86.

a favore di: **HYPO ALPE ADRIA LEASING s.r.l.** con sede in Udine, C.F.02338310309;

contro:

- nato a il C.F.
- nato a C.F.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dei seguenti immobili:

- di proprietà di
abitazione di tipo economico (A/3) in Trezzano Rosa (MI) Via Dante n.65, in Catasto Fg.5 part 104 sub.3;
- di proprietà di
- abitazione di tipo economico (A/3) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.838 sub. 16;
- autorimessa (C/6) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.836 sub.16 e part.839 sub. 14 (graffate).

5b) Iscrizione del 20/06/2014 - Registro Particolare 9074 Registro Generale 55416, Milano 2; Pubblico Ufficiale: GIUDICE DEL TRIBUNALE di BERGAMO Rep. 4121 del 16/04/2013; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per l'importo complessivo di euro 366.550,22 di cui capitale euro 323.201,22.

N.B.: rettifica la precedente iscrizione del 26/04/2013 n.6505;

a favore di: **Credito Bergamasco S.p.A.** con sede in Bergamo, C.F. 00218400166, domicilio ipotecario eletto in Bergamo, Via S. Benedetto n.6 c/o Avv. Arturo Botti;

contro: nato a F. C.F.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.

PIGNORAMENTI

Trascrizione del 24/09/2014 - Registro Particolare 57474 Registro Generale 83521, Milano 2; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Milano, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 14019 del 01/07/2014;

a favore di: **Banco Popolare Società Cooperativa** con sede in Verona, C.F. 03700430238;

contro:

- nato a il C.F.
- nato a il ...

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dei seguenti immobili:

- di proprietà di
abitazione di tipo economico (A/3) in Trezzano Rosa (MI) Via Dante n.65, in Catasto Fg.5 part 104 sub.3;
- di proprietà di
 - *abitazione di tipo economico (A/3) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.838 sub. 16;*
 - *autorimessa (C/6) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.836 sub.16 e part.839 sub. 14 (graffate).*

3.0.0. LOTTO 01 - DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Trezzano Rosa, al margine meridionale del centro città, al confine con il territorio comunale di Basiano. La microzona in cui insiste l'edificio si connota come un'area residenziale molto tranquilla con scarso traffico.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La posizione centrale rende l'immobile ben dotato dei servizi tipici delle aree residenziali. Sono presenti, nel raggio di cinque minuti di passeggio, negozi di vari tipi, scuole, edifici di culto, aree verdi.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è discretamente servito dai mezzi pubblici di superficie. A pochi passi vi è la fermata della linea di superficie Bus Z310 (Gessate M2 - Trezzo sull' Adda). La stazione della metropolitana più vicina è quella di Gessate della linea M2 e dista circa 6 km.

3.1.0. LOTTO 01 - CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO

L'unità che forma il Lotto 01 fa parte di un complesso edilizio di origine agricola, trasformato ed adattato ai fini residenziali. Il complesso è organizzato intorno ad una tipica corte lombarda. L'unità staggita si trova nell'edificio principale della corte, un corposo casolare con struttura in muratura portante e tetto a falde con manto di copertura di tegole. L'edificio si compone di 3 piani fuori terra, oltre il sottotetto, ed incide significativamente sulla gradevole cortina edilizia della via Dante: sul fronte strada presenta un volume compatto; verso la corte, invece, vi sono i tipici ballatoi di distribuzione ai piani, che sono parti comuni. L'unità in oggetto è in posizione centrale. La corte non presenta alcuna organizzazione di tipo condominiale, derivando dall'aggregazione di architetture spontanee realizzate in epoche successive. Il carattere frammentato delle proprietà si riflette anche sullo stato di conservazione generale degli edifici prospicienti sulla corte. Le porzioni delle facciate esterne corrispondenti all'unità staggita si presentano in buono stato, sia verso la via Dante, sia verso la corte comune. La scala comune, invece, è in cattivo stato di conservazione.

La corte comune denota il carattere storico dei luoghi, l'ampio varco d'ingresso sulla via Dante presenta due pilastri sormontati da pinnacoli di gusto tardo brocco. La corte è spaziosa, presenta un accesso promiscuo, carraio e pedonale, e viene utilizzata comodamente per il parcheggio delle autovetture. La pavimentazione è in manto di ghiaia. L'unità oggetto di valutazione presenta accesso dall'interno della corte comune. Il complesso edilizio si presenta in condizioni ordinarie.

3.2.0. LOTTO 01 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il Lotto 01 è un alloggio che sviluppa circa 163mq di superficie commerciale equivalente, articolato su tre livelli, con ingresso dalla scala comune al piano primo ed una scala interna esclusiva che conduce ai piani superiori. Al piano primo si trova la zona giorno, composta dal soggiorno, dalla cucina e da un bagno. Il soggiorno prospetta verso la corte e presenta l'accesso al ballatoio comune del piano primo; la cucina ed il bagno, invece, presentano finestre con affacciano sulla via Dante. Al piano secondo si trovano due camere da letto ed un bagno. Anche in questo caso, la camera prospiciente verso la corte, presenta accesso al ballatoio comune; gli altri due ambienti, invece, presentano finestre con affaccio sulla via Dante. Si evidenzia che i solai del piano secondo e del terzo sono sfalsati rispetto ai piani di imposta delle finestre e porte finestre. Pertanto, tutti gli ambienti presentano delle articolazioni con gradini e pianerottoli, in corrispondenza delle aperture verso l'esterno. Al

piano terzo, in fine, vi è il sottotetto in gran parte abitabile, composto da un open space con copertura inclinata, secondo le falde di copertura, attrezzato con un bagno di servizio ed un ripostiglio. L'open space dà accesso ad un bel terrazzo a tasca, dotato di un pergolato di legno. Il bagno di servizio presenta un lucernario a raso della falda, il ripostiglio una finestra con affaccio sul terrazzo. L'unità è discretamente luminosa e presenta riscontro d'aria da pareti contrapposte, avendo la doppia esposizione, verso Nord-Ovest e verso Sud-Est. La qualità delle vedute è variabile: meno gradevoli sono le vedute sui ballatoi della corte comune, più gradevoli ed ariose sono quelle sulla via Dante. Particolarmente ariosa, in fine, è la vista dal terrazzo a tasca.

CARATTERISTICHE METRICHE

L'unità residenziale presenta l'altezza utile variabile da piano a piano, da circa metri 2,70 al piano primo a circa 3,17 al piano secondo, dove si riscontrano anche altezze inferiori, in funzione di alcuni gradini e pedane in corrispondenza dei serramenti esterni. Anche nel sottotetto vi sono altezze variabili, da circa metri 3,34 a circa metri 1,63, in funzione dell'inclinazione delle falde.

Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente del Lotto 01.

LOTTO 01 Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento piano 1°	61,95	1	61,95	Nord-Ovest; Sud-Est	mediocri
Appartamento piano 2°	61,95	1	61,95		
Sottotetto abitabile	28,41	0,75	21,31		
Sottotetto non abitabile	7,38	0,35	2,58		
Terrazzo con pergolato	37,19	0,4	14,87		
Totale superficie commerciale equivalente Appartamento			163 mq		

3.2.1. LOTTO 01 - CONDIZIONI DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE

L'immobile, nella sua configurazione attuale, deriva da una corposa ristrutturazione eseguita negli anni '80, con vari interventi, anche strutturali, finalizzati alla trasformazione di una porzione di un preesistente casolare rustico in residenza. Pertanto, risalgono agli anni '80 gran parte delle finiture e delle soluzioni tecniche che caratterizzano il bene in oggetto. Successivamente, nel 2009, fu eseguita la tettoia di copertura del terrazzo a tasca.

Internamente l'appartamento presenta finiture di buona qualità, sebbene piuttosto datate. L'unità è dotata di una porta blindata, i serramenti esterni sono di legno massello, con vetrocamera ed in buono stato. I sistemi oscuranti esterni sono con persiane

scorrevoli, sul fronte verso la strada, persiane battenti sul terrazzo a tasca, e con tapparelle avvolgibili sulle porte finestre che danno accesso ai ballatoi comuni dei piani primo e secondo. Al piano primo vi è una pavimentazione continua di tipo gres porcellanato in tinta chiara picchiettata, di formato piccolo, con posa continua in tutti gli ambienti. Tutte le pareti del bagno e della cucina sono rifinite con rivestimento di piastrelle di ceramica abbinata al pavimento. La scala è in muratura e presenta pedate ed alzate rifinite con lastre di serizzo lucidato. Al piano primo ed al piano secondo vi è una pavimentazione di gres effetto cotto, tipica degli anni '80, con posa continua in tutti gli ambienti principali. Il bagno al piano secondo è rifinito con pavimento e rivestimento in piastrelle lucide in tinta crema. Al piano terzo il bagno di servizio ed il ripostiglio presentano tutte le pareti rifinite con rivestimento di piastrelle di ceramica. Le porte sono di legno tamburato ad anta battente bugnata, di buona qualità. Il bagno al piano primo è dotato di lavabo, vasca, bidet, vaso igienico e predisposizione impiantistica per la lavatrice; il bagno al piano secondo è dotata di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia; il bagno di servizio al piano terzo è dotato solo di lavabo, bidet e vaso igienico. Il terrazzo presenta pavimentazione analoga a quella del sottotetto al piano terzo ed un piacevole pergolato di legno lamellare. L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo con termosifoni e caldaia alimentata a metano.

In conclusione, l'appartamento, seppure ben tenuto, tuttavia, presenta connotati tecnologici e stilistici che riflettono il gusto dell'epoca in cui fu allestito. Pertanto, ai fini del presente giudizio di stima, sarà considerato come da rimodernare, seppure non con interventi radicali.

3.2.2. LOTTO 01 - CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

Durante il sopralluogo peritale non sono state reperite le certificazioni degli impianti presenti, che alla vista risultano piuttosto vetusti. In particolare, non sono state rinvenute le certificazioni dell'impianto elettrico e della linea gas.

3.2.3. LOTTO 01 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Preso atto della Delibera di Giunta Regionale della Lombardia del 17/07/2015 n°3868/2015, che prevede che l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali, non si è

provveduto a far redigere e depositare l'APE. Lo scrivente resta disponibile a produrre e depositare l'APE, qualora in seguito dovesse rendersi necessario ai fini della procedura.

Si precisa che, viste le caratteristiche edilizie e termiche del fabbricato, la classificazione energetica è irrilevante ai fini della formulazione del giudizio di stima.

3.3.0. LOTTO 01 - STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo peritale è stato possibile verificare che l'appartamento era occupato dal debitore esecutato e dalla propria famiglia.

3.4.0. LOTTO 01 - GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Durante il sopralluogo peritale il debitore esecutato comunicava di aver eseguito opere edilizie finalizzate al cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile successivamente all'acquisto.

A seguito di istanza di accesso agli atti, presso il Comune di Trezzano Rosa, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

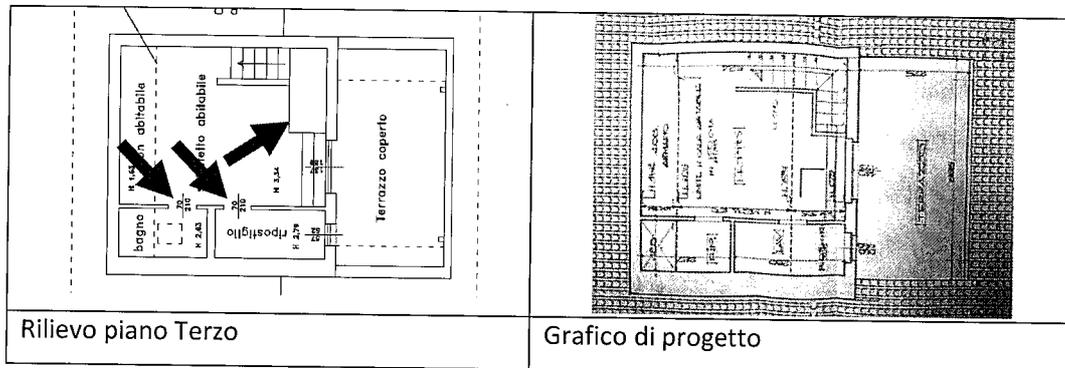
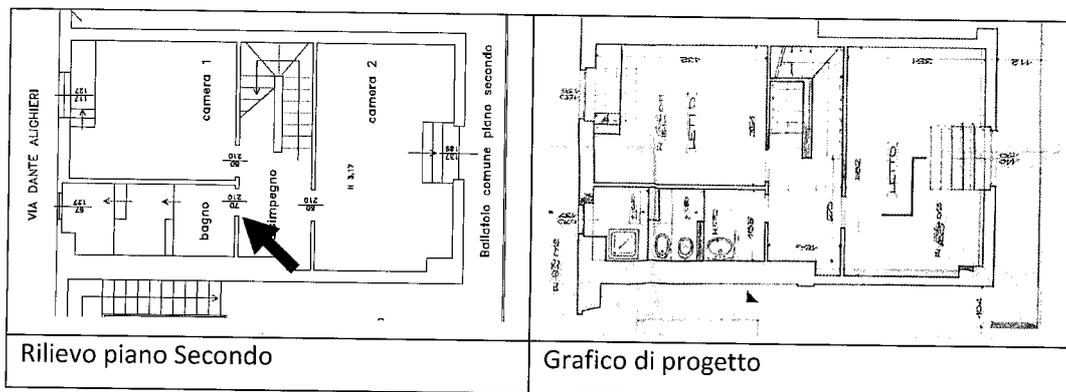
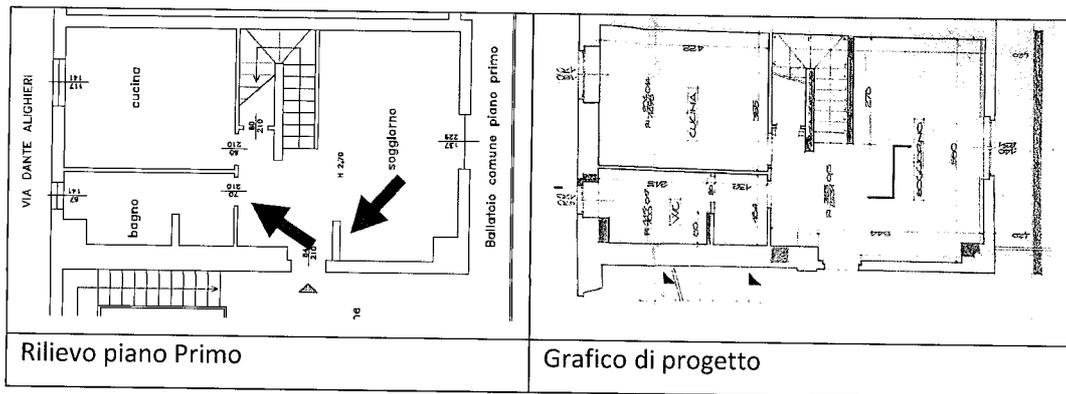
- 1) Concessione Edilizia N° 102/1984 del 29/09/1984;
- 2) Concessione Edilizia N° 162/88 del 18/06/1988;
- 3) Abitabilità del 13/01/1990;
- 4) DIA Prot. 8597 del 10/07/2009

Il titolo di cui al punto 2) risulta essere il più recente e pertanto, la valutazione del giudizio di conformità, sarà eseguita rispetto ad esso. Il titolo di cui al punto 4) riguarda esclusivamente la tettoia di copertura sul terrazzo a tasca e non è corredato dalla comunicazione di fine lavori e collaudo finale.

Dal raffronto dello stato di fatto con le norme vigenti e con i grafici allegati alla Concessione Edilizia N° 162/88 del 18/06/1988, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Difforme realizzazione di un muretto basso nei pressi del portoncino d'ingresso al piano primo;
- b) Difforme realizzazione di un impalcato a copertura parziale della scala e difforme posizione di una porta al piano terzo;

Nelle grafiche che seguono si riporta il raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio Concessione Edilizia N° 162/88 del 18/06/1988.



Per quanto fin qui esposto si esprime giudizio di non conformità edilizia.

Le difformità di cui ai punti a) e b) dell'elenco che precede sono di natura secondaria e pertanto sanabili.

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici di progetto allegati al titolo edilizio DIA Prot.8597 del 10/07/2009 si rileva qualche incongruenza metrica di lieve entità, verosimilmente riconducibile ad adattamenti di cantiere.

Si rileva, inoltre, che le porte di tutti i bagni dell'appartamento e del ripostiglio al piano terzo presentano ampiezza inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e

punto 8.1.1 del DM 236 del 1989, e pertanto, in caso di ristrutturazione, dovranno essere adeguate.

Si ritiene opportuno evidenziare anche che l'impalcato eseguito a copertura parziale della scala del piano terzo genera una condizione di pericolo: il bordo dell'impalcato corrispondente alla sottostante rampa di scale non è dotato di alcuna barriera di protezione verso il vuoto. Essendovi un dislivello di oltre due metri tra l'impalcato e la scala sottostante, si evidenzia il rischio grave di caduta accidentale di persone dall'alto. Sarà necessario dotare l'impalcato di un parapetto di protezione del bordo verso la scala. Per quanto fin qui esposto, per la regolarizzazione edilizia della porzione immobiliare staggiata, si considera necessario depositare una pratica di CILA tardiva e di variante, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00. In tal modo sarà possibile sanare le piccole difformità riscontrate e provvedere agli adeguamenti necessari, eliminando anche la condizione di rischio grave evidenziata.

CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'unità riportata nella scheda catastale corrisponde alla situazione di progetto allegata al titolo edilizio esaminato e pertanto, anche ai fini catastali, si rilevano le stesse difformità già evidenziate nel paragrafo che precede. Per quanto relazionato, sarà necessario aggiornare la scheda catastale.

3.5.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

L'Ufficio Territoriale di Legnano dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, comunicava che, da interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati a nome dei debitori esecutati, in qualità di danti causa.

3.6.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Durante il sopralluogo peritale il debitore esecutato riferiva che l'immobile in oggetto non rientra in alcuna organizzazione condominiale.

4.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01

4.0.1. FONTI DI INFORMAZIONI

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018;
- Borsino immobiliare.

4.0.2. CRITERIO DI STIMA

Ai fini dell’individuazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima è un immobile residenziale localizzato in un’area centrale, caratterizzata da un certo volume di compravendite. E’ possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento. Il prezzo unitario, selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di conservazione, sarà applicato all’immobile da stimare, misurato in base al parametro significativo adottato. Il risultato del procedimento estimativo, sarà la formulazione del prezzo a corpo, e non a misura, dell’immobile oggetto di vendita.

4.0.3. PARAMETRO SIGNIFICATIVO

Dalla consuetudine corrente presso gli operatori commerciali si conviene che il parametro significativo largamente condiviso per la valutazione degli immobili urbani è il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Pertanto, alle superfici lorde rilevate, distinte per finalità e per modalità d’uso, e dunque per valore commerciale, si applicheranno gli opportuni coefficienti di raccordo. In tal modo saranno omogeneizzate tutte le grandezze, al fine di poter esprimere la superficie dell’immobile in funzione del parametro significativo, ovvero il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Per quanto riguarda le modalità di misurazione delle superfici lorde ci si attiene ai criteri indicati nel DPR 23/03/1998 n°138, ovvero le murature esterne ed interne sono completamente incluse, quelle di separazione con le parti comuni e con le altre unità immobiliari, sono considerate fino alla linea d’asse. Tutte le murature perimetrali e di divisione con altre proprietà e con le parti comuni sono valutate fino allo spessore di 50cm. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.

4.0.4. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI

La superficie lorda degli immobili comprende le superfici calpestabili e le murature secondo le seguenti indicazioni:

100% delle murature perimetrali ed interne;

50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità residenziali adiacenti.

I coefficienti di raccordo individuati per l'immobile residenziale sono:

Superficie principale residenziale lorda = 1,00;

Superficie mansarda abitabile connessa alla superficie principale = 0,75;

Superficie mansarda non abitabile connessa alla superficie principale = 0,35

Superficie di ornamento terrazzo a tasca = 0,40.

5.0.0. LOTTO 01 GIUDIZIO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima, costituito da un'unità residenziale in corte di ringhiera priva di ascensore, articolata su tre livelli con scala interna esclusiva, composta da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni, sottotetto open space con un bagno di servizio ed un ripostiglio, oltre un terrazzo a tasca con tettoia, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 163,00 mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di edilizia economica, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è circa 1.400,00 €/mq.

Pertanto, **l'unità immobiliare ad uso abitazione posta su tre livelli, sita in Trezzano Rosa alla Via Dante n.65, identificata in catasto fabbricati del Comune di Trezzano Rosa al Foglio 5, Particella 104, Subalterno 3, viene stimata a corpo €228.200,00.**

In ragione della sua conformazione, l'immobile risulta divisibile, seppure con qualche opera muraria.

5.0.1. LOTTO 01 RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO

Al valore caratteristico, rilevato sul mercato immobiliare, si sovrappongono le seguenti riduzioni, derivanti dalle condizioni peculiari dell'immobile in oggetto.

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto, nonché per eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Si stima il 5%	€. 11.410,00
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse, spese tecniche ed accessorie.	€ 3.000,00
Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutentivo dell'immobile. Si stima per lavori di piccola manutenzione ed adeguamento impiantistico.	€. 8.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%	€. 45.640,00
Riduzione del valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura.	-
Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	Non vi è condominio

5.1.0. LOTTO 01 PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE LIBERO

Per il **lotto 01**, considerato come libero da persone e cose, al netto delle decurtazioni indicate, nello stato di fatto in cui si trova, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 204.000,00**.

5.1.1. LOTTO 01 PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE OCCUPATO

Per il **lotto 01**, considerato come occupato, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni indicate, valutato il deprezzamento come sopra, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 159.000,00**.

5.1.2. LOTTO 01 DETERMINAZIONE DI UN CONGRUO CANONE DI LOCAZIONE

Dai rilievi svolti sul mercato delle locazioni, per il **lotto 01**, nello stato di fatto in cui si trova e previa esecuzione degli adeguamenti degli impianti e messa in sicurezza, risulta congruo un canone annuo di circa **€ 6.000,00**.

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata ai debitori, al creditore procedente e ai creditori intervenuti.

Milano, lì 09.02.2019

L'esperto
arch. Luca Bocchini

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BANCO POPOLARE soc. coop. - Verona
contro

R.G.E. **2203/2014**

RELAZIONE DI STIMA
TOMO 2 DI 2
LOTTO 02

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Edmondo De Amicis n°47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

SCHEMA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. RGE n° 2203/2014

LOTTO 02

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo della Palazzina C, con annesso box ad uso autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Basiano (MI) alla Via Galileo Galilei 16 - Piena proprietà per l'intero

Identificazione catastale del Lotto 02 di vendita:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Basiano**, NCEU,

APPARTAMENTO: Foglio 4, Particella 838, Subalterno 16, Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 3 vani, Sup. catastale totale 64 mq., Rendita €. 178,18, Indirizzo: VIA GALILEO GALILEI n. SC piano: 2.

AUTORIMESSA: Foglio 4, Particella 836 Sub. 16 e Particella 839 Sub. 14, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 24 mq., Sup. catastale totale 28 mq., Rendita €. 74,37, Indirizzo: VIA GALILEO GALILEI n. SC piano: S1.

Indirizzo dell'immobile:

Basiano (MI) Via Galileo Galilei n°16 (appartamento) e n° 14 (autorimessa).

Coerenze dell'appartamento, come da titolo di provenienza:

Da Nord in senso orario: prospetto su area esclusiva al mappale 852 sub.11 per due lati, appartamento al mappale 838 sub.15, pianerottolo e vano scale comuni, vuoto su foro di aerazione, vuoto su area esclusiva al mappale 852 sub.13.

Coerenze dell'autorimessa, come da titolo di provenienza:

Da Nord in senso orario: enti comuni, terrapieno, box al mappale 836 sub.15 graffato al mappale 839 sub.13, corsello comune boxes da cui si accede.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Stato occupativo: occupato senza titolo opponibile

Valore di stima libero €. 110.000,00

Valore di stima occupato €. 85.000,00

Valore canone annuale di locazione €. 4.800,00

Allegati al TOMO 2 – Lotto 02:

- A2) Lotto 02 Rilievo fotografico, planimetrie**
- B2) Lotto 02 Documentazione catastale**
- C2) Lotto 02 Elenco formalità**
- D2) Lotto 02 Verifica presso l'Agencia delle Entrate**
- E2) Lotto 02 Atto di provenienza**
- F2) Lotto 02 Titoli edilizi**
- G2) Lotto 02 Comunicazioni del Condominio**
- H2) Lotto 02 Regolamento di Condominio**
- I2) Verbale di sopralluogo**

Indice degli argomenti:

1.0.0. PREMESSA.....	4
2.0.0. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE (LOTTO 01 E LOTTO 02).....	4
2.1.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	4
2.2.0. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI AI PROPRIETARI	6
2.3.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	8
3.0.0. LOTTO 02 - DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI	13
3.1.0. LOTTO 02 - CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE.....	14
3.2.0. LOTTO 02 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE	14
3.2.1. LOTTO 02 - CONDIZIONI DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE	15
3.2.2. LOTTO 02 - CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI	15
3.2.3. LOTTO 02 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	15
3.3.0. LOTTO 02 – CONDIZIONI DELL'AUTORIMESSA	16
3.4.0. LOTTO 02 - STATO DI POSSESSO	16
3.5.0. LOTTO 02 - GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	16
3.6.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO	18
3.7.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
3.7.1. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	18
4.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.....	18
4.0.1. FONTI DI INFORMAZIONI	18
4.0.2. CRITERIO DI STIMA	18
4.0.3. PARAMETRO SIGNIFICATIVO.....	19
4.0.4. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI	19
5.0.0. LOTTO 02 GIUDIZIO DI STIMA	20
5.0.1. LOTTO 02 RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO	20
5.1.0. LOTTO 02 PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE LIBERO	20
5.1.1. LOTTO 02 PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE OCCUPATO	21
5.1.2. LOTTO 02 DETERMINAZIONE DI UN CONGRUO CANONE DI LOCAZIONE	21

1.0.0. PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, nella Procedura Esecutiva Immobiliare incardinata presso il Tribunale di Milano, Sezione Civile III, individuata al R.G.E. n°2203/2014, nominava il sottoscritto arch. Luca Bocchini in qualità di esperto.

Visto che, nell'ambito della suddetta Procedura, sono oggetto di vendita forzata, vari immobili siti nella provincia di Milano, localizzati in due distinti comuni: Trezzano Rosa e Basiano, saranno formati n°2 Lotti di vendita.

Si ritiene opportuno pertanto articolare la relazione di stima in due tomi, al fine di agevolarne la consultazione e la gestione telematica.

Per quanto premesso, la presente relazione di stima è articolata come segue:

TOMO I, recante tutte le informazioni di carattere generale relative alla procedura, ed avente per oggetto di stima l'immobile pignorato per l'intera proprietà, sito in Trezzano Rosa, in Via Dante n°65, che forma il Lotto 01 di vendita.

TOMO II, recante tutte le informazioni di carattere generale relative alla procedura, ed avente per oggetto di stima gli immobili pignorati per l'intera proprietà, siti in Basiano in Via Galilei n°16 e n°14, che compongono il Lotto 02 di vendita.

2.0.0. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE (LOTTO 01 E LOTTO 02)

2.1.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Ad istanza del creditore procedente, con atto Rep. n.14019 del 01/07/2014 - Ufficiale giudiziario di Milano - venivano pignorati i beni di proprietà dei debitori, di seguito descritti e identificati:

1) Unità immobiliare ad uso abitazione posta su tre livelli, sita in Trezzano Rosa alla Via Dante n.65

Intestazione dell'immobile

nato a _____ A il _____ C.F. _____, proprietà per 1000/1000;

Identificazione catastale dell'immobile

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Trezzano Rosa**, NCEU, **Foglio 5, Particella 104, Subalterno 3**, Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Sup. catastale totale 168 mq., Rendita € 379,60, Indirizzo: VIA DANTE n. 65 piano: 1-2-3.

Dati derivanti, in particolare, da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 67641/1988), VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, CLASSAMENTO AUTOMATICO del

22/06/1988 in atti dal 05/08/1992 (n. 6/1988), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/1994 in atti dal 24/03/1994 RETTIFICA DI CATEGORIA E CLASSE ATTRIBUITA IN SEDE DI CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 730149.1/1994).

Indirizzo dell'immobile:

Via Dante n.65, Trezzano Rosa (MI).

Coerenze dell'unità immobiliare, come da risultanze catastali:

Da nord est in senso orario, in un solo corpo: altra unità di cui al mappale 104, ballatoi e cortile comune di cui al mappale 103, corpo scala comune, Via Dante.

2) Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo della Palazzina C, con annesso box ad uso autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Basiano (MI) alla Via Galileo Galilei n°16

Intestazione dell'immobile

Il presente immobile è intestato a **IL CAPOGRUPPO S.p.A.**, C.F. **01100000100**, in piena e esclusiva proprietà per 1/1;

Identificazione catastale dell'immobile

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Basiano**, NCEU,

APPARTAMENTO: Foglio 4, Particella 838, Subalterno 16, Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 3 vani, Sup. catastale totale 64 mq., Rendita €. 178,18, Indirizzo: VIA GALILEO GALILEI n. SC piano: 2.

AUTORIMESSA: Foglio 4, Particella 836 Sub. 16 e Particella 839 Sub. 14 (graffate), Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 24 mq., Sup. catastale totale 28 mq., Rendita €. 74,37, Indirizzo: VIA GALILEO GALILEI n. SC piano: S1.

Indirizzo dell'immobile:

Basiano (MI) Via Galileo Galilei n°16 (appartamento) e n° 14 (autorimessa).

Coerenze dell'appartamento, come da titolo di provenienza:

Da Nord in senso orario: prospetto su area esclusiva al mappale 852 sub.11 per due lati, appartamento al mappale 838 sub.15, pianerottolo e vano scale comuni, vuoto su foro di aerazione, vuoto su area esclusiva al mappale 852 sub.13.

Coerenze dell'autorimessa, come da titolo di provenienza:

Da Nord in senso orario: enti comuni, terrapieno, box al mappale 836 sub.15 graffato al mappale 839 sub.13, corsello comune boxes da cui si accede.

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

792 (ex 739) – 786 (ex 737) – 774 (ex 115) – 775 (ex 115) – 782 (ex 760), era così pervenuto:

a) Part.774-775:

Giusto atto di vendita per scrittura privata autenticata dal Notaio Paola Mina il **06/06/2001** rep. n.8784, trascritto il 19/06/2001 ai nn.64176/41604, da potere di

Al sig. _____ gli immobili erano pervenuti:

- in parte per successione devoluta per legge in morte di _____, nato a Basiano il 04/08/1914 e deceduto il _____, denuncia n.5974 vol. 77 – Ufficio del Registro di Milano del 12/10/1977, trascritta il **22/10/1979** ai nn.52643/43003).

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data **22/04/2016** – RP 27669 RG 43757 – contro il de cuius ed a favore degli eredi S _____

SOTTOCORNOLA _____

- in parte giusto atto di divisione per scrittura privata autenticata dal Notaio Villa Pietro il **10/06/1983** rep. n.187622, trascritto il **01/07/1983** ai nn.39777/31845, da comproprietà con _____ nata a _____ il _____

b) Part.784:

Giusto atto di vendita per scrittura privata autenticata dal Notaio Paola Mina il **06/06/2001** rep. n.8784, trascritto il 19/06/2001 ai nn.64177/41605, da potere di

_____ nato a _____

Al sig. SOTTOCORNOLA Paolo l'immobile era pervenuto:

- in parte per successione devoluta per legge in morte di _____, nato a _____ il _____ è deceduto il **12/04/1977** (denuncia n.5974 vol. 77 – Ufficio del Registro di Milano del 12/10/1977, trascritta il **22/10/1979** ai nn.52643/43003).

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data **22/04/2016** – RP 27669 RG 43757 – contro il de cuius ed a favore degli eredi _____,

- in parte giusto atto di divisione per scrittura privata autenticata dal Notaio Villa Pietro il **10/06/1983** rep. n.187622, trascritto il **01/07/1983** ai nn.39777/31845, da comproprietà con _____ nata a _____ il _____

ISCRIZIONI

1a) Iscrizione del 18/10/2013 - Registro Particolare 16547 Registro Generale 93793, Milano 2; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 2779 del 30/01/2013: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per l'importo complessivo di euro 76.500,00 di cui capitale euro 65.575,62.

N.B.: in estensione dell'iscrizione n.1948 del 11/02/2013;

a favore di: HYPO ALPE ADRIA LEASING s.r.l. con sede in Udine, C.F.02338310309;

contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], proprietà per 1000/1000.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.

2a) Iscrizione del 06/03/2014 - Registro Particolare 2886 Registro Generale 18673, Milano 2; Pubblico Ufficiale: GIUDICE DEL TRIBUNALE di BERGAMO Rep. 4121 del 16/04/2013; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per l'importo complessivo di euro 366.550,22 di cui capitale euro 323.201,22.

N.B.: in estensione dell'iscrizione n.6505 del 26/04/2013;

a favore di: Credito Bergamasco S.p.A. con sede in Bergamo, C.F. 00218400166, domicilio ipotecario eletto in Bergamo, Via S. Benedetto n.6 c/o Avv. Arturo Botti;

contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], proprietà per 1000/1000.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.

3a) Iscrizione del 29/04/2014 - Registro Particolare 5908 Registro Generale 37434, Milano 2; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 823 del 14/04/2014; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per l'importo complessivo di euro 77.000,00 di cui capitale euro 64.882,86.

a favore di: HYPO ALPE ADRIA LEASING s.r.l. con sede in Udine, C.F.02338310309;

contro:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted];

- [redacted] nato a [redacted], C.F. [redacted];

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dei seguenti immobili:

- di proprietà di _____
abitazione di tipo economico (A/3) in Trezzano Rosa (MI) Via Dante n.65, in Catasto Fg.5 part 104 sub.3;
- di proprietà di _____
 - *abitazione di tipo economico (A/3) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.838 sub. 16;*
 - *autorimessa (C/6) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.836 sub.16 e part.839 sub. 14 (graffate).*

PIGNORAMENTI

Trascrizione del 24/09/2014 - Registro Particolare 57474 Registro Generale 83521, Milano 2; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Milano, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 14019 del 01/07/2014;

a favore di: **Banco Popolare Società Cooperativa** con sede in Verona, C.F. 03700430238;

contro:

- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____
- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dei seguenti immobili:

- di proprietà di _____
abitazione di tipo economico (A/3) in Trezzano Rosa (MI) Via Dante n.65, in Catasto Fg.5 part 104 sub.3;
- di proprietà di _____
 - *abitazione di tipo economico (A/3) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.838 sub. 16;*
 - *autorimessa (C/6) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.836 sub.16 e part.839 sub. 14 (graffate).*

2.3.3. APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO SECONDO DELLA PALAZZINA C, CON ANNESSO BOX AD USO AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO, IL TUTTO SITO IN BASIANO (MI) ALLA VIA GALILEO GALILEI 16 E 14

ISCRIZIONI

1b) Iscrizione del 01/06/2005 - Registro Particolare 19465 Registro Generale 79847, Milano 2; Pubblico Ufficiale: BUFANO MARIA Repertorio 292801/10965 del 23/05/2005; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, per l'importo complessivo di euro 210.000,00 di cui capitale euro 140.000,00, durata anni 20;
a favore di: **Banca Intesa S.p.A.** con sede in Milano, C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Paolo Ferrari n.10;
contro: _____ nato a _____ il _____ C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili de quo.

2b) Iscrizione del 11/02/2013 - Registro Particolare 1948 Registro Generale 14058, Milano 2; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 2779/2012 del 30/01/2013; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per l'importo complessivo di euro 76.500,00 di cui capitale euro 64.575,62;
a favore di: **HYPO ALPE ADRIA LEASING s.r.l.** con sede in Udine, C.F.02338310309;
contro: ~~MARTINI Roberto Antonio~~ nato a ~~PINO MORNASCO~~ il ~~14/05/1955~~ C.F. ~~MTRRT55H14D005N~~

Gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili de quo.

3b) Iscrizione del 26/04/2013 - Registro Particolare 6505 Registro Generale 38990, Milano 2; Pubblico Ufficiale: GIUDICE DEL TRIBUNALE di BERGAMO Rep. 4121 del 16/04/2013; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per l'importo complessivo di euro 366.550,22 di cui capitale euro 323.201,22.

N.B.: rettificata con successiva iscrizione n. 9074 del 20/06/2014;

a favore di: **Credito Bergamasco S.p.A.** con sede in Bergamo, C.F. 00218400166, domicilio ipotecario eletto in Bergamo, Via S. Benedetto n.6 c/o Avv. Arturo Botti;
contro: ~~MARTINI Roberto Antonio~~ nato a ~~PINO MORNASCO~~ il ~~14/05/1955~~ C.F. ~~MTRRT55H14D005N~~

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.

4b) Iscrizione del 29/04/2014 - Registro Particolare 5908 Registro Generale 37434, Milano 2; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 823 del 14/04/2014;

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per l'importo complessivo di euro 77.000,00 di cui capitale euro 64.882,86.

a favore di: **HYPO ALPE ADRIA LEASING s.r.l.** con sede in Udine, C.F.02338310309;

contro:

- **COLOMBO Milano** nato a **TREZZANO ROSA** il **13/05/1955**, C.F. **01722510303**;
- **MARTINELLI Roberto** nato a **FINO MORNASCO** il **04/06/1955**, C.F. **01722510303**;

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dei seguenti immobili:

- di proprietà di **Colombo Milano**:
abitazione di tipo economico (A/3) in Trezzano Rosa (MI) Via Dante n.65, in Catasto Fg.5 part 104 sub.3;
- di proprietà di **Martinelli Roberto**:
 - *abitazione di tipo economico (A/3) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.838 sub. 16;*
 - *autorimessa (C/6) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.836 sub.16 e part.839 sub. 14 (graffate).*

5b) Iscrizione del 20/06/2014 - Registro Particolare 9074 Registro Generale 55416, Milano 2; Pubblico Ufficiale: GIUDICE DEL TRIBUNALE di BERGAMO Rep. 4121 del 16/04/2013; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, per l'importo complessivo di euro 366.550,22 di cui capitale euro 323.201,22.

N.B.: rettifica la precedente iscrizione del 26/04/2013 n.6505;

a favore di: **Credito Bergamasco S.p.A.** con sede in Bergamo, C.F. 00218400166, domicilio ipotecario eletto in Bergamo, Via S. Benedetto n.6 c/o Avv. Arturo Botti;

contro: **MARTINELLI Roberto Antonio** nato a **FINO MORNASCO** il **04/06/1955**, C.F. **01722510303**;

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.

PIGNORAMENTI

Trascrizione del 24/09/2014 - Registro Particolare 57474 Registro Generale 83521, Milano 2; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Milano, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 14019 del 01/07/2014;

a favore di: **Banco Popolare Società Cooperativa** con sede in Verona, C.F. 03700430238;

contro:

- COLONBO Titano nato a TREZZANO ROSA il 23/06/1955, C.F. 017255101408;
- MARTINELLI Roberto nato a FINO BORNASCO il 24/05/1955, C.F. 01711551106050

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dei seguenti immobili:

- di proprietà di Colombo Titano:
abitazione di tipo economico (A/3) in Trezzano Rosa (MI) Via Dante n.65, in Catasto Fg.5 part 104 sub.3;
- di proprietà di Martinelli Roberto:
 - *abitazione di tipo economico (A/3) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.838 sub. 16;*
 - *autorimessa (C/6) in Basiano (MI) Via Galilei, in Catasto Fg.4 part.836 sub.16 e part.839 sub. 14 (graffate).*

3.0.0. LOTTO 02 - DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Gli immobili pignorati sono ubicati in un complesso edilizio sito nel comune di Basiano, al margine settentrionale del centro città. La microzona si connota come un'area di espansione di recente realizzazione, molto tranquilla con scarso traffico.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona in cui insiste complesso edilizio si caratterizza con una scarsa dotazione di servizi, viste le tipologie dei complessi edilizi ivi presenti, con carattere esclusivamente di tipo residenziale. Tuttavia, in dieci minuti a piedi è possibile raggiungere il centro città, dotato dei servizi necessari. La microzona si connota come un'area residenziale molto tranquilla con scarso traffico, immersa nel verde.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è scarsamente servito dai mezzi pubblici di superficie. A circa 500 metri di distanza si trovano le fermate dei seguenti mezzi di superficie: Bus Z310 (Gessate M2 -

Trezzo sull' Adda); Bus Z313 (Gessate M2 - Paderno d' Adda). La stazione della metropolitana più vicina è quella di Gessate della linea M2 e dista circa 5 km.

3.1.0. LOTTO 02 - CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

I beni che compongono il lotto 02 fanno parte di un complesso edilizio di tipo civile, con accesso pedonale dal civico n°16 della via Galileo Galilei ed accesso carraio dal civico 14. Il complesso è di recente edificazione ed è costituito da una corte comune recintata, in cui sono dislocati tre fabbricati residenziali fuori terra, due stecche ed un corpo a "C", disposti in quadrilatero intorno ad un'area verde centrale. Al di sotto della corte vi è il piano interrato, unico per tutti gli edifici, in cui vi sono le autorimesse. Il complesso si presenta bene, dall'aspetto fresco di costruzione, e ben concepito. Gli edifici si presentano come delle villette articolate su tre piani fuori terra, con copertura a falde spioventi di legno lamellare e manto di tegole e sono dotati di ascensore che serve anche il piano interrato. L'appartamento è localizzato al terzo piano fuori terra del corpo di fabbrica sito nel quadrante sudoccidentale della corte. Il box, invece, si trova al piano interrato, in corrispondenza dell'edificio sito nel quadrante nordoccidentale della corte.

Il complesso presenta strutture intelaiate in calcestruzzo armato, con solai in elementi prefabbricati, a copertura del piano interrato, solai latero cementizi ai piani, e struttura di legno lamellare a vista in copertura. La corte comune costituisce un bel giardino ben curato, con vialetti pedonali pavimentati in masselli di cemento decorativi. I percorsi carrai sono interamente interrati e pertanto risultano separati dall'area pedonale. Il piano interrato presenta finiture di tipo industriale, con pavimento, pareti e solai in cemento a vista. Tutti gli spazi comuni, esterni ed interni, sono ben tenuti. Il complesso non è dotato del servizio di portineria e le unità sono dotate di impianti di riscaldamento autonomi. Il complesso si presenta bene.

3.2.0. LOTTO 02 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE

L'immobile residenziale è una mansarda sita al piano secondo, terzo fuori terra, del corpo scala C. Si tratta di un bilocale composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno. Il soggiorno e la camera da letto sono serviti da un comodo balcone aggettante, a cui entrambi gli ambienti hanno accesso. Il bagno è dotato di un balcone incassato ed è attrezzato con lavabo, bidet, vaso igienico, vasca e predisposizione impiantistica per la lavatrice. Soltanto il disimpegno notte è cieco.

CARATTERISTICHE METRICHE DELL'APPARTAMENTO E DELL'AUTORIMESSA

L'unità residenziale presenta l'altezza utile molto variabile in funzione della pendenza delle falde del tetto, da circa metri 0,85 a circa metri 3,24. L'autorimessa presenta altezza utile di circa metri 2,53. Si riportano le caratteristiche metriche ed il calcolo della superficie commerciale equivalente del lotto 02.

LOTTO A Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Mansarda superficie principale abitabile	54,53	1	54,53	Nord; Est	Buone
Mansarda superficie non abitabile	15,43	0,35	5,40		
Balconi	12,19	0,25	3,05		
Autorimessa	25,79	0,50	12,89		
Totale superficie commerciale equivalente Lotto 02 comprendente appartamento ed autorimessa			76 mq		

3.2.1. LOTTO 02 - CONDIZIONI DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE

L'appartamento si presenta molto bene, fresco di realizzazione, con finiture di tenore ordinario: pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti decorativi abbinati in ceramica, serramenti in legno lamellare con vetrocamera, porte battenti in tamburato di legno, portoncino blindato coibentato. Il tetto di legno lamellare a vista caratterizza gradevolmente l'immobile.

L'appartamento è privo di pertinenze ed è biesposto, presenta riscontro d'aria da pareti contigue, ed ha esposizione verso Nord e verso Est. Le vedute presentano gli affacci verso porzioni della corte comune ed, in ragione della tipologia edilizia e del contesto circostante, sono di tipo ordinario. In conclusione, l'appartamento si presenta bene.

3.2.2. LOTTO 02 - CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

Tutti gli impianti presenti, che alla vista risultano in buono stato, sono privi delle opportune certificazioni. In particolare, non sono state reperite ed esibite le certificazioni dell'impianto elettrico e della linea gas.

3.2.3. LOTTO 02 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Preso atto della Delibera di Giunta Regionale della Lombardia del 17/07/2015 n°3868/2015, che prevede che l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali, non si è provveduto a far redigere e depositare l'APE. Lo scrivente resta disponibile a produrre e depositare l'APE, qualora in seguito dovesse rendersi necessario ai fini della procedura.

Si precisa che, viste le caratteristiche edilizie e termiche del fabbricato, la classificazione energetica è irrilevante ai fini della formulazione del giudizio di stima.

3.3.0. LOTTO 02 – CONDIZIONI DELL’AUTORIMESSA

Anche l’autorimessa si presenta bene, con rifiniture di tipo industriale, con pavimentazione, pareti e soffitto in cemento a faccia vista. L’autorimessa è dotata di una porta basculante metallica con apertura manuale e serratura di chiusura a chiave. Gli spazi di manovra del corsello box sono comodi.

3.4.0. LOTTO 02 - STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo peritale, il debitore esecutato, comunicava che l’appartamento è occupato da una persona, che vi abita in virtù di una scrittura privata non registrata.

3.5.0. LOTTO 02 - GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla lettura dell’atto di provenienza dei beni al debitore esecutato, si evince che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità costituenti il lotto 02 fu eseguita in forza dei seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n°64/2002 – prot. 2597 rilasciata dal Comune di Basiano il 07/05/2003;
- 2) DIA 24/12/2003 prot. 6619;
- 3) DIA 23/03/2004 prot. 1465 (Pratica Edilizia 64/02/2 per recupero sotto tetti);
- 4) DIA 06/11/2004 prot. 5084;

A seguito di istanza di accesso agli atti, presso il Comune di Basiano, è stato rinvenuto anche il certificato di abitabilità.

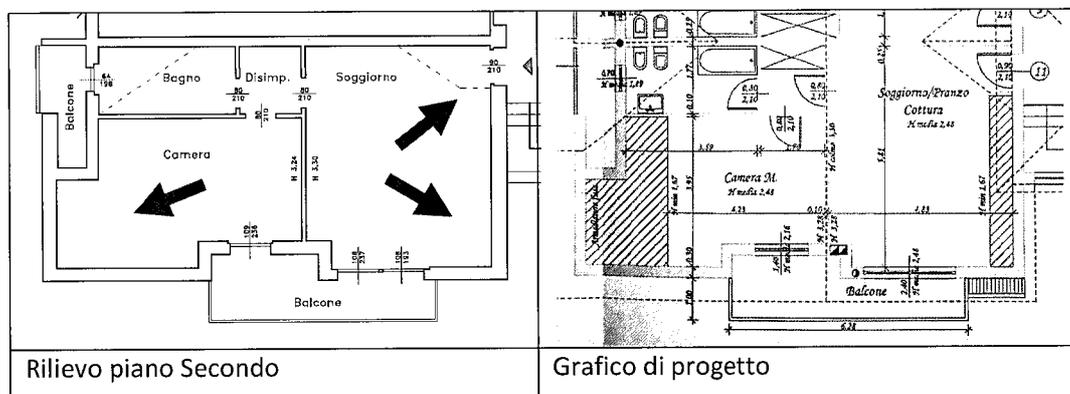
Il titolo di cui al punto 4) risulta essere il più recente e, pertanto, la valutazione del giudizio di conformità sarà eseguita rispetto ad esso.

Dal raffronto dello stato di fatto con le norme vigenti e con i grafici allegati alla DIA 06/11/2004 prot. 5084, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Difformità per mancanza di un muretto nei pressi del portoncino d’ingresso;
- b) Difforme dotazione di superficie areante ed illuminante, ma comunque tale da verificare i rapporti nei relativi ambienti, con riferimento delle sole superfici abitabili;

- c) Difformità per mancanza di arredi fissi a chiusura delle superfici non abitabili degli ambienti soggiorno e camera da letto;

Nella grafica che segue si riporta il raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio DIA 06/11/2004 prot. 5084.



Per quanto fin qui esposto si esprime giudizio di non conformità edilizia.

Le difformità di cui ai punti a) e b) dell'elenco che precede sono di natura secondaria e pertanto sanabili.

Le difformità di cui al punto c) non è sanabile e dovrà essere eliminata con intervento di adeguamento.

Con riferimento ad entrambe le unità si rileva anche qualche incongruenza metrica diffusa, di lieve entità, verosimilmente riconducibile ad adattamenti in fase di costruzione, che possono essere considerati nell'ambito delle tolleranze di cantiere.

Per quanto fin qui esposto, per la regolarizzazione edilizia della porzione immobiliare staggita, si considera necessario depositare una pratica di CILA tardiva e di variante, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale dell'appartamento riporta lo stato di progetto allegato al titolo edilizio citato in narrativa e, pertanto, la difformità edilizia di cui al punto a) dell'elenco che precede, costituisce difformità anche di natura catastale. Sarà necessario eseguire l'aggiornamento della scheda catastale.

3.6.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

L'Ufficio Territoriale di Legnano dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, comunicava che, da interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati in cui i debitori eseguiti figurino come danti causa.

3.7.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Amministratore pro tempore del Condominio, che ha cortesemente collaborato con le operazioni peritali, fornendo anche il Regolamento di Condominio e le tabelle millesimali, ha prodotto documentazione da cui si ricavano le seguenti informazioni:

- Le spese della gestione ordinaria del rendiconto 2017, periodo dal 01/03/2016 al 28/02/2017 ammontano a €. 633,66 per l'appartamento e €. 87,83 per il box auto;
- Le spese della gestione ordinaria del rendiconto 2018, periodo dal 01/03/2017 al 31/03/2018 ammontano a €. 694,02 per l'appartamento e €. 86,08 per il box auto;
- Non vi sono spese straordinarie deliberate;

3.7.1. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dalla documentazione fornita dall'Amm.re pro tempore del Condominio risulta che, alla data 31/01/2019, il debito della proprietà nei confronti del Condominio è pari a €.186,00 per l'appartamento ed €. 27,00 per il box auto.

4.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

4.0.1. FONTI DI INFORMAZIONI

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018;
- Borsino immobiliare.

4.0.2. CRITERIO DI STIMA

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima è il lotto residenziale composto da alloggio ed autorimessa localizzati in un'area residenziale, caratterizzata da un volume di compravendite significativo. E' possibile rilevare, direttamente dal mercato,

una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento. Il prezzo unitario, selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di conservazione, sarà applicato al lotto di immobili da stimare, misurati in base al parametro significativo adottato. Il risultato del procedimento estimativo, sarà la formulazione del prezzo a corpo, e non a misura, dei beni oggetto di vendita.

4.0.3. PARAMETRO SIGNIFICATIVO

Dalla consuetudine corrente presso gli operatori commerciali si conviene che il parametro significativo largamente condiviso per la valutazione degli immobili urbani è il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Pertanto, alle superfici lorde rilevate, distinte per finalità e per modalità d'uso, e dunque per valore commerciale, si applicheranno gli opportuni coefficienti di raccordo. In tal modo saranno omogeneizzate tutte le grandezze, al fine di poter esprimere la superficie dell'immobile in funzione del parametro significativo, ovvero il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Per quanto riguarda le modalità di misurazione delle superfici lorde ci si attiene ai criteri indicati nel DPR 23/03/1998 n°138, ovvero le murature esterne ed interne sono completamente incluse, quelle di separazione con le parti comuni e con le altre unità immobiliari, sono considerate fino alla linea d'asse. Tutte le murature perimetrali e di divisione con altre proprietà e con le parti comuni sono valutate fino allo spessore di 50cm. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.

4.0.4. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI

La superficie lorda degli immobili comprende le superfici calpestabili e le murature secondo le seguenti indicazioni:

100% delle murature perimetrali ed interne;

50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità residenziali adiacenti.

I coefficienti di raccordo individuati per le porzioni immobiliari sono:

Superficie principale residenziale lorda della mansarda abitabile = 1,00;

Superficie della mansarda non abitabile connessa alla superficie principale = 0,35;

Superfici dei balconi al livello = 0,25;

Superfici box autorimesse non collegate ai vani principali = 0,50.

5.0.0. LOTTO 02 GIUDIZIO DI STIMA

Il lotto immobiliare oggetto di stima, costituito da un bilocale residenziale sito al piano secondo, con ascensore, dotato di due balconi, con un solo bagno, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno ed una camera da letto, oltre un box auto al piano interrato, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 76,00 mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di edilizia civile, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto dell'elevazione del piano e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del contesto condominiale, è circa 1.600,00 €/mq.

Pertanto, **l'appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo della Palazzina C, con annesso box ad uso autorimessa al piano interrato, il tutto sito in Basiano (MI) alla Via Galileo Galilei n°16, identificati in catasto fabbricati del Comune di Basiano al Foglio 4, Particella 838, Sub.16 (l'appartamento) e Foglio 4, Particella 836 Sub. 16 e Particella 839 Sub. 14 – graffate (l'autorimessa), viene stimato a corpo €121.600,00.**

5.0.1. LOTTO 02 RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO

Al valore caratteristico, rilevato sul mercato immobiliare, si sovrappongono le seguenti riduzioni, derivanti dalle condizioni peculiari dell'immobile in oggetto.

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto, nonché per eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Si stima il 5%	€ 6.080,00
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse, spese tecniche ed accessorie.	€ 3.000,00
Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutentivo dell'immobile. Si stima per arredi fissi a chiusura delle superfici non abitabili.	€ 1.200,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%	€ 24.320,00
Riduzione del valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura.	-
Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	€1.500,00

5.1.0. LOTTO 02 PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE LIBERO

Per il **lotto 02**, considerato come libero da persone e cose, al netto delle decurtazioni indicate, nello stato di fatto in cui si trova, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 110.000,00.**

5.1.1. LOTTO 02 PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE OCCUPATO

Per il **lotto 02**, considerato come occupato, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni indicate, valutato il deprezzamento come sopra, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 85.000,00**.

5.1.2. LOTTO 02 DETERMINAZIONE DI UN CONGRUO CANONE DI LOCAZIONE

Dai rilievi svolti sul mercato delle locazioni, per il **lotto 02**, nello stato di fatto in cui si trova, risulta congruo un canone annuo di circa **€. 4.800,00**, oltre le spese condominiali.

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata ai debitori, al creditore precedente e ai creditori intervenuti.

Milano, lì 09.02.2019

L'esperto
arch. Luca Bocchini

