

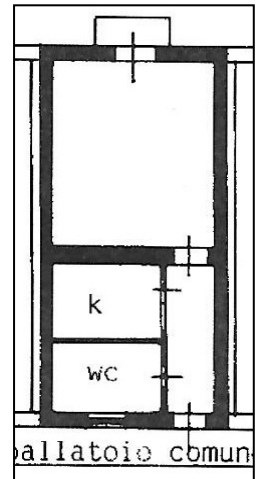
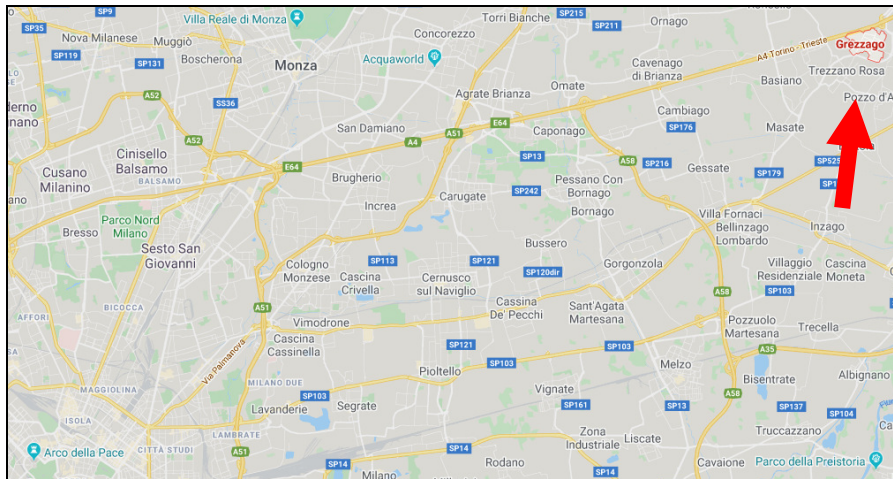
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

LA PRESENTE, INTEGRATA IL PAR. 4.2-4.3: GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE. ANNULLA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE DEPOSITATA

**Intesa Sanpaolo S.p.A.
contro**



R.G.E. 1959/2018

**Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Alex Alessi**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892
C.F. BTTRSN74E56F205S – P.IVA N. 03770340960

con studio in Rodano (MI) – Via dei Tigli .n.15
Fax 02/95321333 - e-mail: studio.arch.bettera@tiscali.it

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Alex Alessi
Perito: Arch. Rossana Bettera



Sommario

RIEPILOGO	2
Bene immobile sito in Grezzago (MI).....	3
P.zza San Martino, 1	3
Lotto 1 – Appartamento	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
3. STATO DI POSSESSO	3
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE	6
Descrizione unità immobiliare	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	8

RIEPILOGO

LOTTO UNICO quota 1/1

APPARTAMENTO

Categoria:	Abitazione di tipo civile [A3]
Dati Catastali:	Foglio 3 Part 80 Subalterno 9
Proprietà esclusiva o quota indivisa:	Proprietà per 1/1.
Stato di possesso:	libero alla vendita
conformità edilizia:	difformità interna sanabile
conformità catastale	difformità interna sanabile
superficie comm. lorda arrotondata:	appartamento mq 50
valore degli interi beni quota 1/1	€ 45.000,00
<u>VALORE QUOTA DI 1/1 PIGNORATA</u>	
valore di mercato stimato per quota 1/1	€ 45.000,00
valore di mercato arrotondato per quota 1/1	€ 45.000,00
<u>Prezzo da libero al netto di adeguamenti e correzioni</u>	
quota 1/1:	€ 38.850,00
<u>Prezzo da occupato al netto di adeguamenti e correzioni</u>	
quota 1/1:	€ 29.137,50
Elementi che possano costituire impedimento alla vendita:	Non pervenuti.



Bene immobile sito in Grezzago (MI) P.zza San Martino, 1

Lotto 1 – Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Appartamento: Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Grezzago (MI) piazza San Martino n. 1.
Composto da: ingresso, soggiorno/letto, bagno, cucina e balcone.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 49,8 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

descrizione:

Foglio: 3 Particella: 80 Sub.: 9, Cat A/3; classe 3, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 56 m² Totale escluse aree scoperte: 55 m²- posto al piano 1; rendita € 177,14.

Indirizzo PIAZZA SAN MARTINO n. 1 piano: 1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

da nord in senso orario: via Cavour, altra u.i., cortile, altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

L'immobile in cui è ubicato l'appartamento oggetto del pignoramento si trova nella zona centrale del comune di Grezzago, cittadina di circa 2.950 abitanti, posta circa 35 km a Est di Milano e a circa 20 km a Ovest di Bergamo. L'immobile si trova sulla via Cavour, strada centrale del comune dotata dei principali servizi. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di dimensioni medio-piccole (in genere piccole palazzine o cascine come quella in oggetto), risalenti al primo e secondo dopoguerra o di poco successive.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale a medio-bassa densità.

Servizi offerti dalla zona:

La zona ha carattere residenziale a densità medio-bassa. L'area è dotata dei principali servizi di vicinato. A Grezzago sono presenti solamente una scuola dell'infanzia e una scuola primarie. Le secondarie di primo e secondo grado sono presenti nei comuni limitrofi. Comando polizia locale presso la sede municipale (circa 1km).

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

Collegamenti pubblici (Km):

L'autostrada A4 di Trezzo sull'Adda è a circa 5km. La stazione ferroviaria di Gesaste della MM2 dista circa 8km – linee S5 e S6 del sistema suburbano che collegano con Milano, stazione di Cassano d'Adda a circa 8 km.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare veniva mostrata dal debitore. **(si veda l'allegato 1 – documentazione fotografica).**

Il sottoscritto ha presentato richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione o comodati. L'Agenzia delle Entrate rispondeva che "Le comunico che, a nome del soggetto indicato, ad oggi non risultano registrati contratti di locazione nel quale esso



figuri come dante causa"

Si veda l'allegato 6 comunicazione Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno che risulti trascritto.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno che risulti trascritto.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: - **Nessuno che risulti trascritto**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno che risulti trascritto**

Infine se il regolamento di condominio è contrattuale, l'acquisto dell'immobile implica l'accettazione dello stesso.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Certificato Notarile prodotto dal Creditore Procedente in data 07/01/2019 e elenco formalità estratto dal sottoscritto - allegato 6 alla presente)

Ipoteca volontaria:

Iscritta il 22/05/1999 ai nn. 44557/12446 in forza di mutuo a rogito Notaio Alfonso Ajello in data 30/04/1999 rep. 252198 capitale £ 110.000.000 per la durata di anni 30.

A favore di [REDACTED] con sede in Milano c.f. 10516020152

Contro [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento:

trascritto in data 19/11/2018 ai nn. 145376/95285

A favore di: **Intesa Sanpaolo Group Service scpa** con sede in Torino c.f. 07975420154

Contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna che risulti trascritta.

Lo scrivente ha estratto elenco delle formalità aggiornato alla data della perizia ed ha riscontrato il rinnovo dell'ipoteca volontaria iscritta il 22/05/1999 sotto riportata. Tale rinnovo di ipoteca non era contenuta nella documentazione ipocatastale già presente nel fascicolo

Vedi allegato 6 ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto.

Rinnovo Ipoteca volontaria:

Iscritta il 05/04/2019 ai nn. 7772/43341 in forza di rinnovo ipoteca iscritta il 22/05/1999 ai nn. 44557/12446.

Contro [REDACTED]

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Nell'Atto di provenienza si riporta che le opere sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 e che non sono state realizzate successivamente opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti ai competenti uffici del comune di Grezzago, ma nulla risulta reperibile. Data la tipologia del fabbricato a corte e di natura rurale, si può affermare con ragionevole margine di certezza che esso risale almeno ai primi del '900.

Anche per questa ragione presumibilmente gli atti di fabbrica risultano irreperibili.

Ciò premesso lo scrivente ritiene di confermare per le ragioni sopra esposte che si tratta di una costruzione anteriore al 01/09/1967 come già dichiarato nell'atto di provenienza.

Per le medesime ragioni sopra esposte risulta irreperibile in certificato di agibilità.

La scheda catastale allegato 3 alla presente, è del 1991 ma risulta essere una scheda

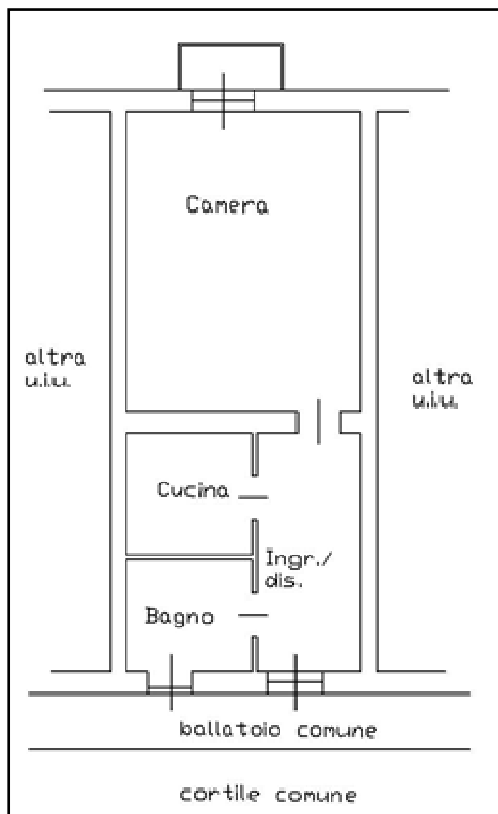


d'impianto, ovvero un primo accatastamento. Il tecnico che presenta la scheda attesta lo stato di fatto non una pratica edilizia presentata. Lo scrivente ha verificato presso gli archivi comunali non risultano reperibili pratiche edilizie riferibili all' unità immobiliare in oggetto e al periodo della scheda catastale. (Vedi allegati 7a e 7b Richiesta di Accesso Atti e Lettera risposta del comune). Come si evince dalle planimetrie di raffronto esposte di seguito, ci sono delle differenze nei tavolati interni rappresentati dalla scheda catastale e lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo. L'attuale stato di fatto non è nemmeno accatastato.

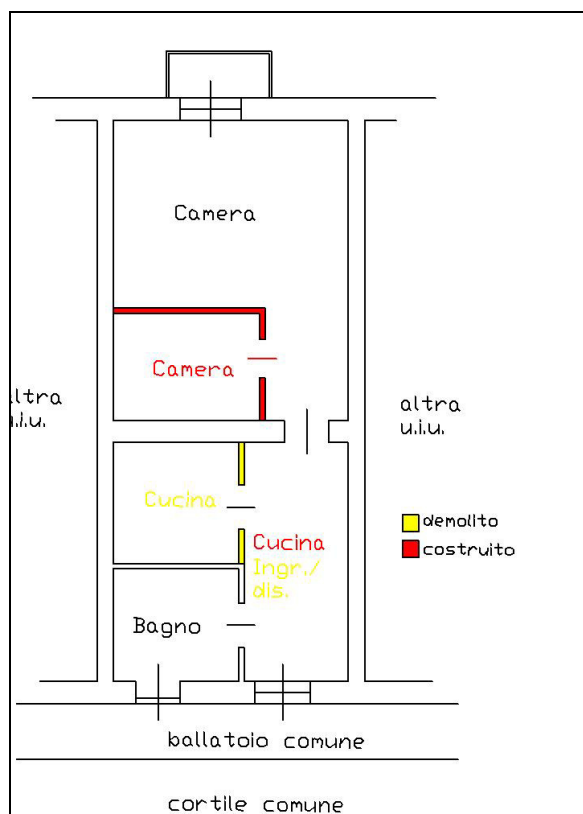
Lo spostamento dei tavolati interni non è soggetto ad un'autorizzazione ma ad una comunicazione asseverata da un tecnico abilitato. In questo caso può essere presentata una CILA in sanatoria. Poiché le opere andavano comunicate al momento delle modifiche. La CILA in sanatoria può essere presentata purché siano rispettate le vigenti normative igienico edilizie. Nel caso in oggetto la cucina dello stato di fatto non può essere collocata davanti al bagno perché il regolamento di igiene prescrive che deve essere disimpegnata dalla cucina (separata da disimpegno). **Per rispetto dei regolamenti la cucina andrà collocata nel locale con finestra oggi denominato camera nella planimetria di seguito. Ovviamente una camera non potrà essere cieca ma fungerà da ripostiglio.** Trattandosi di un edificio vetusto è giusto precisare che: nel caso di opere su edifici molto datati che non comportino cambio di destinazione d'uso è ammesso il mantenimento di rapporti aero illuminanti inferiori ai minimi stabiliti per i nuovi edifici. Questo in quanto, quel determinato vano ha acquisito questo diritto, in quanto realizzato precedentemente al 1975 (DM 75). Di norma per gli edifici vetusti sono accettati Rai invariati o migliorativi rispetto all' esistente. La casistica può prestarsi ad interpretazioni. **I costi per la CILA in sanatoria, comprensivi di sanzione, e l'aggiornamento della scheda catastale sono indicati nella tabella al paragrafo 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima.**

4.3.2. Conformità catastale: Dal confronto tra stato di fatto e planimetria catastale si sono riscontrate alcune difformità interne. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare scheda catastale aggiornata come accennato al paragrafo precedente. i costi sono indicati nella tabella a paragrafo 8.4 adeguamenti e correzioni

Come si evince dalla scheda catastale e dalle planimetrie di confronto riportate di seguito rispetto alla scheda catastale è stata eliminata la partizione tra la cucina e l'ingresso. Nel locale camera è stato realizzato un ripostiglio utilizzato come camera.



Partizioni interne **da sceda catastale**



Partizioni interne **da rilievo - data sopralluogo**



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto non ha rinvenuto alcuna targhetta riguardante un amministratore nominato.
Il debitore riferiva che non vi era un amministratore di condominio come accade sovente nelle case a corte di quella tipologia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:

6.1 Attuali intestatari

[REDACTED]
[REDACTED] atto di compravendita Notaio Alfonso Ajello del
30/04/1999 rep. 252197 trascritto a Milano 2 il 12/05/1999 ai nn. 44556/31010

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

A [REDACTED] per atto
di compravendita Notaio Giampiero Fabiano del 28/02/1992 rep. 5504/596 e trascritto a
Milano 2 il 09/03/1992 ai nn. 23154/17316.

7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

La tipologia del fabbricato a corte e di natura rurale, si può affermare con ragionevole margine di certezza che esso risale almeno ai primi del '900.
Anche per questa ragione presumibilmente gli atti di fabbrica risultano irreperibili.
Infine lo scrivente ritiene di confermare per le ragioni sopra esposte che si tratta di una costruzione anteriore al 01/09/1967 come già dichiarato nell'atto di provenienza.

Descrizione unità immobiliare

A. Appartamento: Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Grezzago (MI) piazza San Martino n. 1.

Composto da: ingresso, soggiorno/letto, bagno, cucina e balcone.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 49,8 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

descrizione:

Foglio: 3 Particella: 80 Sub.: 9, Cat A/3; classe 3, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 56 m² Totale escluse aree scoperte: 55 m²- posto al piano 1; rendita € 177,14.

Indirizzo PIAZZA SAN MARTINO n. 1 piano: 1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

da nord in senso orario: via Cavour, altra u.i., cortile, altra u.i.



Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
PIANO PRIMO					
Appartamento	40,1	49,4	1	49,4	Discrete
Balconi	1,45	1,5	0,3	0,4	Discrete
TOTALE		50,9		49,84	

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):	materiale: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in parte finiti in intonaco e tinteggiatura Condizioni: stato conservativo scarso
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falde Condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : discrete .
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente con vetro doppio Condizioni: discrete Protezioni esterne: persiane.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno e cucina; materiale: ceramica Condizioni: scarse
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: tutto l'alloggio; materiale: graniglia di marmo Condizioni: discrete
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in metallo e vetro Condizioni: discrete .
Termico (impianto):	tipologia: autonomo; Condizioni : non verificato Certificazioni: non conosciute
Scala interna (componente edilizia):	Non presente
Certificazione energetica:	Non presente
Ascensore (impianto)	Non presente



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Appartamnto	49,8	€ 45.000,00	€ 45.000,00
TOTALE			€ 45.000,00

Il prezzo risulta essere di circa 900,00 al €/mq per la piena proprietà. Ciò premesso si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

Si ritiene che il prezzo sia sostanzialmente in linea con le correnti quotazioni di mercato per le quali si rimanda alle fonti sopra menzionate.

Valore stimato intero compendio

€ 45.000,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima relativi all'intero lotto

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.250,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti e ristrutturazione: dichiarazioni di conformità impianti. Si precisa che i costi indicati sono indicativi e possono subire della variazioni anche sostanziali in funzione della tipologia di impresa i quali prezzi sono soggette al libero mercato	€ 400,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	n.p.
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	n.p.
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	n.p.
Spese tecniche di regolarizzazione: cila in sanatoria e aggiornamento scheda catastale. Si precisa che i costi indicati sono indicativi e possono subire della variazioni anche sostanziali in funzione del professionista incaricato i quali prezzi sono soggette al libero mercato	€ 3.500,00
Totale quota relativa a 1/1:	€ 6.150,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Non pertinente. Il lotto consta della proprietà per 1/1 interamente pignorata.

8.5 Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) al netto delle decurtazioni:

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova **al netto delle decurtazioni - libero** - a corpo:

€ 38.850,00

Si precisa che l'immobile risulta libero da contratto di locazione. Il valore occupato viene indicato esclusivamente per completezza qualora si verificassero circostanze allo stato non prevedibili.

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile **al netto delle decurtazioni - occupato** - a corpo:

€ 29.137,50

Con la presente relazione il sottoscritto esperto ritiene di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 11/10/2021

L'esperto nominato
Arch. Rossana Bettera

ALLEGATI

1. Rilievo fotografico esterno ed interno;



2. Copia Atto di provenienza reperito dal sottoscritto;
3. Schede catastali e visure aggiornate reperite dal sottoscritto;
4. Copia richiesta atti di fabbrica;
5. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
6. Ispezioni ipotecarie aggiornate estratte dal sottoscritto;
7. Richiesta accesso atti opere interne;
8. Risposta del Comune accesso atti;
9. Richiesta liquidazione compensi

