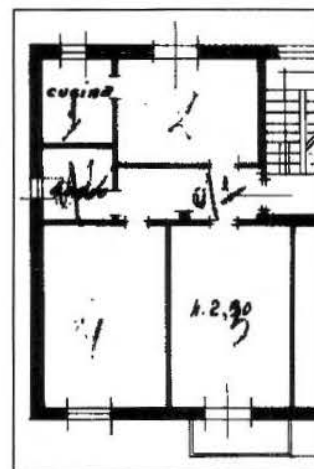
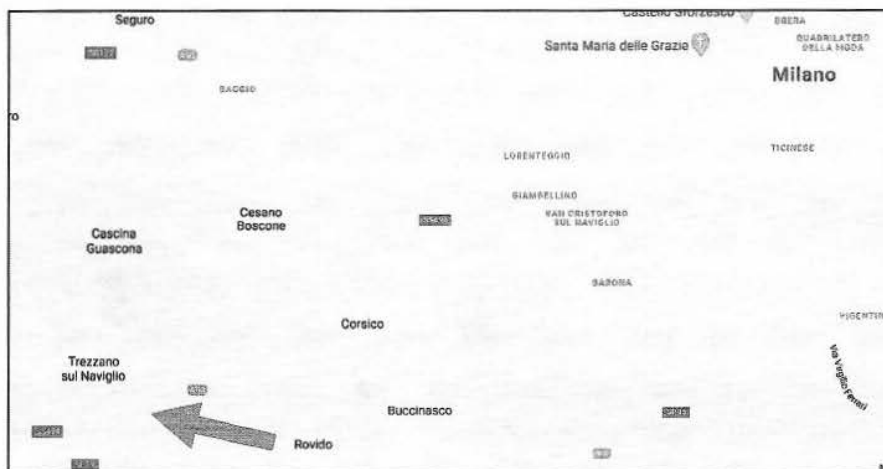
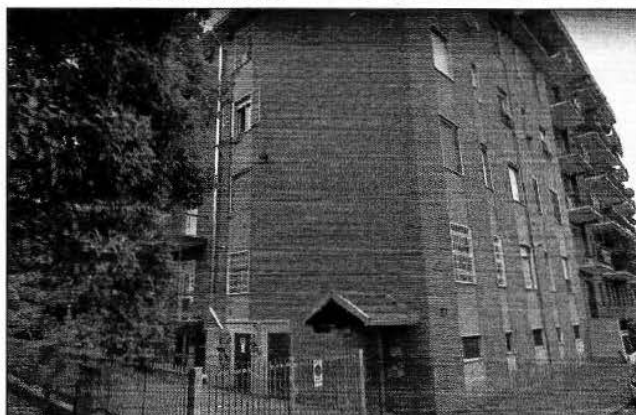


TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
**LA PRESENTE, INTEGRATA AL PAR. 3 STATO DI POSSESSO, ANNULLA E
SOSTITUISCE LA PRECEDENTE DEPOSITATA**

Esecuzione Forzata

**Condominio via Parini 6 Trezzano s/N
Contro**



R.G.E. 407/2019

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Sara Borghesan

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. Sara Borghesan
Perito: Arch. Rossana Bettera

Sommario

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

RIEPILOGO

LOTTO UNICO quota 1/1

APPARTAMENTO CON CANTINA

Categoria catastale:	Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali appartamento:	Foglio 16 Part 89 Subalterno 12
Proprietà esclusiva o quota indivisa:	Proprietà per 1/1.
Stato di possesso:	libero alla vendita
conformità edilizia:	conforme salvo irreperibilità atti di fabbrica
conformità catastale	difformità balcone soggiorno
superficie comm. lorda arrotondata:	appartamento con cantina mq 76
valore degli interi beni quota 1/1	€ 95.000,00
<u>VALORE QUOTA DI 1/1 PIGNORATA</u>	
valore di mercato stimato appartamento con cantina	
per quota 1/1	€ 95.000,00
valore di mercato arrotondato per quota 1/1	€ 95.000,00
<u>Prezzo da libero al netto di adeguamenti e correzioni</u>	
quota 1/1:	€ 89.350,00
<u>Prezzo da occupato al netto di adeguamenti e correzioni</u>	
quota 1/1:	€ 67.012,50
Elementi che possano costituire impedimento alla vendita: Non pervenuti.	

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode, l'unità immobiliare era occupata da uno dei debitori. **(si veda l'allegato 1 - documentazione fotografica).**

Il sottoscritto ha presentato richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di informazioni in merito ad eventuali contratti di locazione o comodati. L'Agenzia comunicava che: "a nome dei Sigg. _____ - C.F. _____ e _____ - C.F. _____ on si evidenziano contratti di locazione e/o comodato posteriormente al 2010".
Si veda l'allegato 6, comunicazione dell'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 l'atto di provenienza fa espressamente riferimento al **regolamento di condominio**, 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 07/12/2018 e elenco formalità estratto dal sottoscritto - allegato 8 alla presente)

Ipoteca volontaria:

Iscritta a Milano 2 il 15/10/2010 ai nn. 29890/127048 in forza di contratto di mutuo in data 20/09/2010 Notaio _____ ep. 226227/41567.

A favore di: Banca Popolare di Lodi SpA, con sede in Lodi c.f. 05754690963

Contro:

- _____ nata in _____ 17/09/1985 _____ 29R - Proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni con _____ E _____
- _____ nato in _____ il 28/12/1979 _____ 9K - Proprietà per 1/2 in
regime di comunione dei beni con _____

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento:

trascritto a Milano 2 in data 23/03/2016 ai nn. 19690/30877

A favore di: Condominio via Parini 6 Trezzano s/N c.f. 95563400159

Contro:

- _____ nato in _____ il 17/09/1985 _____ - Proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni con _____
- _____ nato in _____ il 28/12/1979 C.F. _____ " Proprietà per 1/2 in
regime di comunione dei beni con _____

Pignoramento:

trascritto a Milano 2 in data 05/04/2019 ai nn. 43265/28482

A favore di: Condominio via Parini 6 Trezzano s/N c.f. 95563400159

Contro:

- _____ nato in _____ il 17/09/1985 _____ Proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni con _____
- _____ nato in _____ il 28/12/1979 C.F. _____ Proprietà per 1/2 in
regime di comunione dei beni con _____

Si precisa che il creditore dei due pignoramenti è il medesimo, presumibilmente quello più datato non è stato coltivato.

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.
Vedi allegato 8 ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Nell'Atto di provenienza si riporta che la costruzione di quanto in oggetto unitamente al fabbricato di cui è parte, è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e l'insussistenza di opere suscettibili di concessione edilizia o concessione edilizia in sanatoria successiva a tale data.

Si precisa inoltre che la scheda catastale è datata 19/10/1963, pertanto si concorda con quanto riportato nell'atto di provenienza circa l'epoca di costruzione del fabbricato ante '67.

Il sottoscritto ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso i competenti uffici del comune di Trezzano sul Naviglio. Alla data attuale il comune non ha messo a disposizione la documentazione richiesta. Non è quindi stato possibile rinvenire nemmeno il certificato di abitabilità, ciò non significa che non sia mai stato rilasciato, ma che al momento non è reperibile. Di tutto quanto sopra il sottoscritto ne terrà conto nella valutazione del bene.

(vedi allegato 4 copia Richiesta)

4.3.2. Conformità catastale: Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale si è riscontrata una difformità nella rappresentazione del balcone del soggiorno, nella scheda non è indicato, mentre in sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza del suddetto balcone.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare scheda catastale aggiornata. Dei costi se ne terrà conto nella valutazione del bene.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha richiesto informazioni in merito alle spese condominiali all'Amministrazione del condominio, sia in merito a eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio. Alla data attuale l'amministratore non riscontrava la richiesta. Vedi comunicazione amministratore allegato 5.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/2019	€ -
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019/2020 (preventivo)	€ -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	-
Spese condominiali scadute ed insolute:	€ -

Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:

6.1 Attuali intestatari

- _____ nata in _____ il 17/09/1985 Proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni
_____ nato il _____ il 28/12/1979 Proprietà per 1/2 in
regime di comunione dei beni
per averla acquistata da _____, _____, _____
e _____ in atto di compravendita in data 20/09/2010, in autentica Notaio _____
_____ repertorio n. 226226/41566, trascritto a Milano 2 in data 15/10/2010 ai nn.
75639/127044

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

... quota di 12/108 ciascuno, in forza di successione di
... deceduta il 02/04/1995. Accettazione tacita trascritta a Milano 2 il
15/10/2010 ai nn. 75640/127045 e in data 24/03/2014 ai nn. 16926/24260.

... a quota di 4/108 ciascuno, in forza di
successione di ... 09/05/2006. Accettazione tacita trascritta a
Milano 2 il 15/10/2010 ai nn. 75642/127047.

... a quota di 24/108 ciascuno e c ...
... la quota di 12/108 ciascuna, in forza di successione
deceduto il 13/06/2009. Accettazione tacita trascritta a Milano 2 il 15/10/2010 ai nn.
75641/127046 e in data 24/03/2014 ai nn. 16927/24261.

... la quota rispettivamente di 12/108 e 72/108, in
forza di successione di B. ... deceduta il 02/04/1995.

... quota di 54/108 ciascuno pervenne in forza
di atto di compravendita del 11/10/1977 in autentica Notaio ... rep.
12273 e trascritto a Milano 2 il 02/11/1977 ai nn. 37282/44802.

7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

Nell'Atto di provenienza si riporta che la costruzione di quanto in oggetto unitamente al fabbricato di cui è parte, è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e l'insussistenza di opere suscettibili di concessione edilizia o concessione edilizia in sanatoria successiva a tale data.

Si precisa inoltre che la scheda catastale è datata 19/10/1963, pertanto si concorda con quanto riportato nell'atto di provenienza circa l'epoca di costruzione del fabbricato ante '67.

Descrizione unità immobiliare

A. Appartamento: Proprietà per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuno dei debitori) di unità immobiliare sita in Trezzano sul Naviglio (MI) via Parini n. 6.

Composto da: ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere, bagno e due balconi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 76 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

... Proprietà per 1/2 in
regime di comunione dei beni con

... - Proprietà per 1/2 in regime di
comunione dei beni con il

descrizione:

Foglio: 16 Particella: 89 Sub.: 12, Cat A/3; classe 7, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 81 m² Totale escluse aree scoperte: 80 m²- posto al piano 3-T; rendita € 395,090.

Indirizzo VIA PARINI GIUSEPPE n. 8 piano: 3-T scala: 2;

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

Coerenze da nord in senso orario:

dell'appartamento: cortile comune su tre lati, scala ed enti comuni da cui si accede, altra u.i.;

della cantina: altra u.i., cortile comune su due lati, altra u.i.

Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
PIANO TERZO					
Appartamento	60,5	70,9	1	70,9	Scarse
Balconi	4,9	4,9	0,3	1,5	Scarse
PIANO TERRA					
Cantina	12,5	15,4	0,25	3,9	Discrete
TOTALE		91,2		76,22	

* 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:

Si è riscontrata la presenza, sulla parete che divide cucina e soggiorno, di macchie di umidità probabilmente derivanti da una infiltrazione.

Strutture verticali (struttura):	materiale: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni finiti principalmente con mattoni faccia a vista Condizioni: stato conservativo discreto
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 con inserto in vetro Condizioni: scarse
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno con vetro singolo Condizioni: scarse Protezioni esterne: tapparelle.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno e angolo cottura; materiale: ceramica Condizioni: discrete
Pavimenti: (componente edilizia):	ubicazione: bagno e disimpegno; materiale: gres ceramico ubicazione: soggiorno e camere; materiale: graniglia di marmo Condizioni: discrete
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta blindata Condizioni: discrete.
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato; Condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute
Scala interna (componente edilizia):	Non presente
Certificazione energetica:	APE Classe G consumo EPh 199,61 kWh/mqa
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

8.3.1 Appartamento con cantina

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Appartamnto con cantina	76,2	€ 95.000,00	€ 95.000,00
TOTALE			€ 95.000,00

Il prezzo risulta essere di circa 1.250,00 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.

Tutto quanto sopra premesso, il valore di mercato del bene per l'intero compendio immobiliare, valutato come libero si valuta in:

€ 95.000,00.

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.750,00
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: 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	€ 500,00
Totale quota relativa a 1/1:	€ 5.650,00

Giudizio di comoda divisibilità:

il lotto consta della proprietà per 1/1 di un appartamento di circa 76 mq commerciali. Per completezza, si precisa che l'appartamento, per dimensione e conformazione, non è bene e comodamente divisibile.

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:

€ 89.350,00

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:

€ 67.012,50

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

Rodano 31/03/2020
Data integrazione: 07/05/2020

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. Richiesta all'Amministratore in merito alle spese condominiali;
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
7. Attestato di Prestazione Energetica
8. Ispezioni ipotecarie aggiornate estratte dal sottoscritto;
9. Richiesta liquidazione compensi