

**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

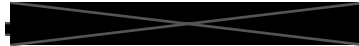
**R.G.E. 282/10**

**G.E. Dott.ssa E. M. GRAZIOLI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare**

**BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA**

**contro**



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 282/10

G.E. Dott.ssa E. M. GRAZIOLI

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

BANCA CARIGE S.P.A CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA

contro

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Architetto Barbara Bedogni [REDACTED]  
[REDACTED] iscritta all'ordine degli architetti di Milano al n.° 5280 ed all'albo dei Consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n.° 8675 ha ricevuto incarico per la stima e per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali riguardo gli immobili siti in Pozzo D'Adda frazione Bettola Via Don Arturo Piazza 6 angolo via Mazzini distinti al N.C.E.U. foglio **6** particella **218** sub **501** e foglio **6** particella **250** sub **707**.

\*\*\*\*\*

*1) Identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali: riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

**ATTO DI PIGNORAMENTO** del 14/01/2010 rep. 484 con nota di trascrizione del 24/22/2010 Reg. Gen. 22896 Reg. Part. 14145 a favore di Banca Carige S.P.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia contro [REDACTED] per il diritto e l'intera quota di proprietà.



Il pignoramento avviene per la quota di €. 10.342,61 oltre spese ed interessi.

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** con Atto Notarile pubblico del 19/06/2002 n.° 572130/23036 con nota di trascrizione del 08/07/2002 reg. part. 49900 reg. gen. 85665 notaio Dott. [REDACTED] Treviglio- a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Il signor [REDACTED] acquistava il diritto di proprietà per la quota intera di un appartamento (A/3) al piano terra ed un deposito (C/2) al piano terra.

L'unità immobiliare identificata al **foglio 6 mappale 218 sub 501** confina: a Nord con parti comuni, a Est affaccio su Via Don Arturo Piazza, a Sud con mappale 162, a Ovest con altra unità immobiliare;

è identificata al N.C.E.U.:

- foglio **6** particella **218** subalterno **501** categoria **A/3** Classe **4**  
Consistenza **3 vani** Rendita **€. 151,84** piano **T**

Il deposito è identificato al **foglio 6 mappale 250 sub 707** confina: a Nord con altra proprietà, a Est cortile mappale 162, a Sud con altra proprietà, a Ovest con mappale 228;

è identificata al N.C.E.U.:

- foglio **6** particella **250** subalterno **707** categoria **C/2** Consistenza **4 mq.**  
Rendita **€. 8,06** piano **T**

\*\*\*\*\*

**2) Fornire una sommaria descrizione del bene.**

**foglio 6 mappale 218 sub 501**

L'immobile si colloca nella frazione Bettola del Comune di Pozzo d'Adda, nell'ambito della frazione l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di procedura fa parte è posto in zona centrale, nelle immediate vicinanze della chiesetta.



L'unità immobiliare è al piano terra di un corpo di fabbrica di tre piani.

L'ingresso all'unità oggetto di procedura avviene direttamente dall'atrio condominiale al piano terra, l'edificio è senza ascensore.

L'unità abitativa è attualmente libera ed è stata oggetto di una buona ristrutturazione, l'interno è in ordine con buona imbiancatura, gli infissi sono in legno con doppi vetri le finestre hanno come sistema oscurante le tapparelle, le porte interne sono in legno tamburato senza inserti in vetro e la porta del ripostigli è del tipo a soffietto in plastica bianca, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

L'interno è costituito da un locale soggiorno con angolo cottura, una camera da letto un bagno ed un ripostiglio. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica colore chiaro, nell'angolo cottura la parete attrezzata è rivestita in piastrelle fino ad un'altezza di mt. 1.60, nel locale è presente la caldaia. Nel bagno sono presenti la vasca da bagno di misura regolare, il vaso il bidet ed il lavabo, il rivestimento è in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa metri 2.00 di colore chiaro, il locale è illuminato ed areato da una finestra.

Il riscaldamento è autonomo, sono presenti le prese per l'impianto dell'antenna TV.

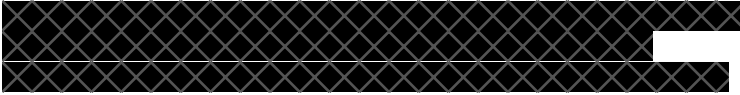
### **foglio 6 mappale 250 sub 707**

Il ripostiglio esterno è all'interno del cortile posto sul retro della palazzina. Ha dimensioni di metri 2.05x1.90 altezza di circa metri 2.00 con porta in metallo, l'interno è con le pareti e pavimento in cemento rustico.

\*\*\*\*\*

**3) Riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione –se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento**





*ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

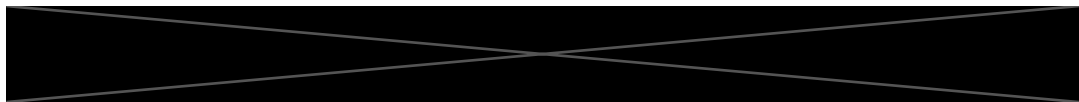
L'unità abitativa è attualmente non abitata.

\*\*\*\*\*

*4) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)*

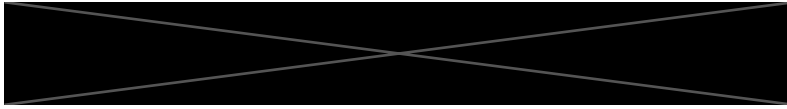
L'amministratore dello stabile è: Studio architetto Gatto e C. Amministrazione



Esistono spese pregresse non pagate relative alle rate n.° 1 del 15/07/2010; n.° 2 del 31/08/2010; n.° 3 del 31/10/2010 per un ammontare di €. 113,30 per rata ed il conguaglio precedente al 15/07/2010 di €. 0,16. La rata n.° 4 del 31/12/2010 ad oggi non risulta ancora pagata, ed ammonta anch'essa ad €. 113,30.


\*\*\*\*\*







*5) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*

**ISCR. NN. 85666/19884 del 08/07/2002**

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 19/06/2002 rep. 572131 con nota iscritta del 08/07/2002 reg. part. 19884 reg. Gen. 85666 a favore di Banca Carige S.P.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia contro  Il tutto per un mutuo di €. 83.000,00.

**ISCR. NN. 22895/4681 del 24/02/2010**

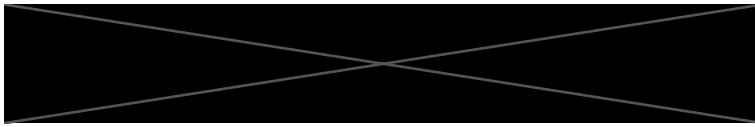
**IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da Decreto Ingiuntivo del 20/02/2009 rep. 620 con nota iscritta in data 24/02/2010 reg. part. 4681 reg. gen. 22895 a favore di Banca Carige S.P.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia c   per €. 15.000,00.

\*\*\*\*\*

*6) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.*

*Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della Concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria*





*(con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 01 settembre 1967.*

Da ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pozzo d'Adda è risultato che tutto l'edificio è stato edificato ante 1 settembre 1967.

Lo stato attuale è conforme alla scheda catastale.

L'unità abitativa è stata oggetto nel 1992 di una pratica presentata come art. 26 in cui si denunciava opere interne per diversa distribuzione locali e formazione di riscaldamento autonomo con posa di caldaietta murale (tipo turbo) inferiore alle 20.000 cal/h. La pratica ha il numero d'ordine 5/92 di protocollo n.° 6899.

L'edificio dove si trova il ripostiglio è stato edificato senza autorizzazione, ma nel 1994 è stata rilasciata Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge n.° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni per le opere abusive eseguite e specificate nella richiesta di Condonò Edilizio protocollo n.° 1900 pratica 62/1/A riferito ad edificio sito in Via Don Luigi Piazza identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 mappale 250.

\*\*\*\*\*

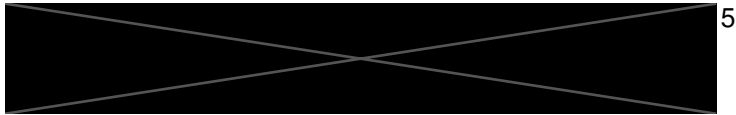
*7) Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

*a) della certificazione energetica di cui al D.lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n.° 2002/91 nonché della Legge Regionale n.° 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n.° 10/2009;*

*b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministero sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.*

*Acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*





Le certificazioni sono state richieste ai proprietari ed all'amministratore ma non sono presenti.

\*\*\*\*\*

*8) Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato: nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

- foglio **6** particella **218** subalterno **501** categoria **A/3**

La superficie lorda calcolata sulla base dei dati catastali risulta essere di mq. 58,00 circa.

Si ritiene pertanto che alla data della presente consulenza l'unità immobiliare si possa stimare con un probabile valore di mercato considerata libera da vincoli, di **€. 70.000,00**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare considerata occupata risulta pari a € 70.000,00 – 20% = **€. 56.000,00**

- foglio **6** particella **250** subalterno **707** categoria **C/2**

La superficie lorda calcolata sulla base dei dati catastali risulta essere di mq. 5,50 circa.

Si ritiene pertanto che alla data della presente consulenza l'unità immobiliare si possa stimare con un probabile valore di mercato considerata libera da vincoli, di **€. 2.750,00**

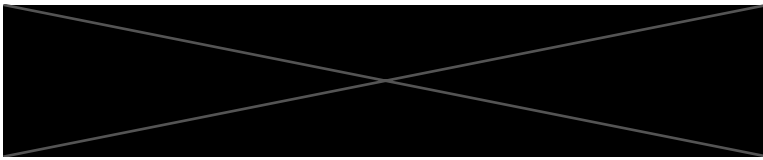
Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare considerata occupata risulta pari a € 2.750,00 – 20% = **€. 2.200,00**

#### CRITERI DI VALUTAZIONE

Trattandosi di immobile destinato ad uso abitativo per la determinazione del valore di mercato sono stati presi come riferimento i valori di mercato della zona e tenute in considerazione la consistenza dell'unità immobiliare, la qualità generale del complesso, la vetustà, lo stato di conservazione, l'ubicazione, la







possibilità di parcheggio, le eventuali pertinenze, le caratteristiche tecniche, la commerciabilità del bene gli eventuali interventi da attuare e le condizioni di mercato.

La sottoscritta in relazione all'incarico ricevuto, tenuto conto dello scopo per cui detto incarico è stato conferito, effettuati i dovuti accertamenti ed espletate le necessarie indagini, determina il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata libera da vincoli, attraverso informazioni raccolte, analizzate ed interpretate che sono state utilizzate al fine di poter stimare il valore del bene alla data odierna. Al fine di poter effettuare la stima dell'immobile si sono assunte indagini condotte in zona e comparate con i dati espressi sulle pubblicazioni del settore.

La valutazione è stata condotta prendendo come riferimento i valori indicati su:

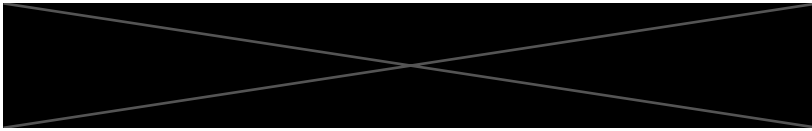
- Rilevazione dei prezzi degli Immobili a cura di Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano 1° semestre 2010 n.° 37
- Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio anno 2010 - 1° semestre
- Osservatorio Immobiliare Tecnocasa 2009

Come richiesto dal quesito del Giudice è stato in ogni caso indicato il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Il valore di mercato degli immobili vincolati da contratto di locazione è generalmente determinato tenendo conto:

- Della durata del periodo durante cui sussiste l'impossibilità per il futuro proprietario di pienamente disporre del bene e cioè della scadenza del contratto di locazione
- Della redditività lorda prodotta dall'immobile





Considerati i predetti fattori e considerato che sul libero mercato gli immobili locati sono generalmente quotati con valori mediamente inferiore del 20-30% rispetto al valore da libero, la sottoscritta determina di applicare una riduzione pari al 20% sui valori espressi per l'immobile libero da persone e cose.

\*\*\*\*\*

Certa di aver adempiuto all'incarico con competenza e serena coscienza

Milano, 05/01/2011

Architetto Barbara Bedogni

**Allegati:**

- Iscrizioni, trascrizioni, sequestri conservativi gravanti sul bene.
- Documentazione catastale. Visure, visure storiche, planimetrie catastali
- Documentazione comunale
- Documentazione fotografica
- Corrispondenza



**ELENCO TRASCRIZIONI PIGNORAMENTI , SEQUESTRI**

**CONSERVATIVI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

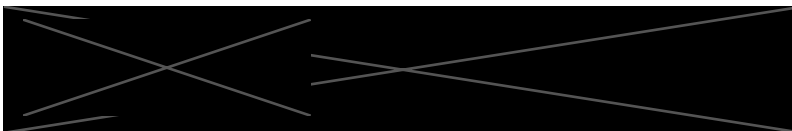
**ISCR. NN. 85666/19884 del 08/07/2002**

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 19/06/2002 rep. 572131 con nota iscritta del 08/07/2002 reg. part. 19884 reg. Gen. 85666 a favore di Banca Carige S.P.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia contro [REDACTED] Il tutto per un mutuo di €. 83.000,00.

**ISCR. NN. 22895/4681 del 24/02/2010**

**IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da Decreto Ingiuntivo del 20/02/2009 rep. 620 con nota iscritta in data 24/02/2010 reg. part. 4681 reg. gen. 22895 a favore di Banca Carige S.P.A. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia contro [REDACTED] [REDACTED] per €. 15.000,00.





## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **foglio 6 mappale 218 sub 501**

L'immobile si colloca nella frazione Bettola del Comune di Pozzo d'Adda, nell'ambito della frazione l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di procedura fa parte è posto in zona centrale, nelle immediate vicinanze della chiesetta.

L'unità immobiliare è al piano terra di un corpo di fabbrica di tre piani.

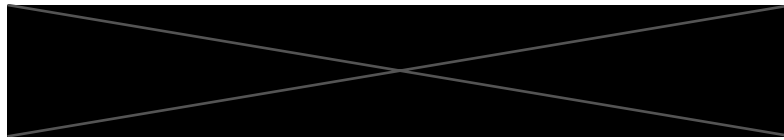
L'ingresso all'unità oggetto di procedura avviene direttamente dall'atrio condominiale al piano terra, l'edificio è senza ascensore.

L'unità abitativa è attualmente libera ed è stata oggetto di una buona ristrutturazione, l'interno è in ordine con buona imbiancatura, gli infissi sono in legno con doppi vetri le finestre hanno come sistema oscurante le tapparelle, le porte interne sono in legno tamburato senza inserti in vetro e la porta del ripostigli è del tipo a soffietto in plastica bianca, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

L'interno è costituito da un locale soggiorno con angolo cottura, una camera da letto un bagno ed un ripostiglio. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica colore chiaro, nell'angolo cottura la parete attrezzata è rivestita in piastrelle fino ad un'altezza di mt. 1.60, nel locale è presente la caldaia. Nel bagno sono presenti la vasca da bagno di misura regolare, il vaso il bidet ed il lavabo, il rivestimento è in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa metri 2.00 di colore chiaro, il locale è illuminato ed areato da una finestra.

Il riscaldamento è autonomo, sono presenti le prese per l'impianto dell'antenna TV.





**foglio 6 mappale 250 sub 707**

Il ripostiglio esterno è all'interno del cortile posto sul retro della palazzina. Ha dimensioni di metri 2.05x1.90 altezza di circa metri 2.00 con porta in metallo, l'interno è con le pareti e pavimento in cemento rustico.



**PLANIMETRIE**

**Foglio 6 mappale 218 sub 501**

Data presentazione: 18/03/1994 - Data: 28/10/2010 - n. MI0843983 - Richiedente BEDOGNI

MODULAR 3  
Fig. n. 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

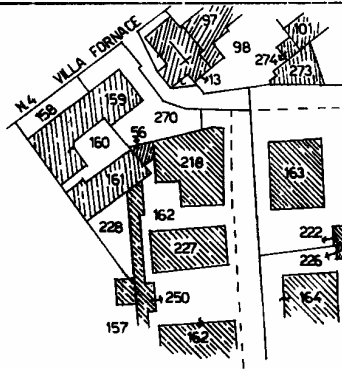
MOD. BR. ACE

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939 n. 652)

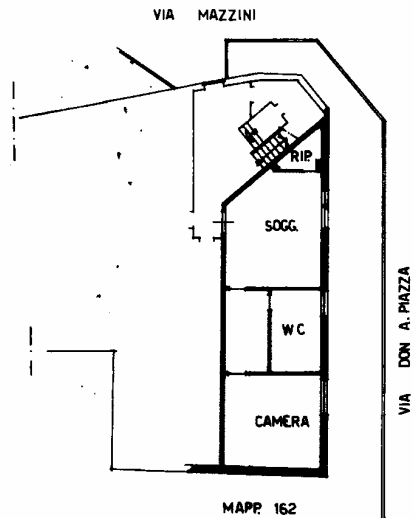
Planimetria di u.i.u. in Comune di...**POZZO D'ADDA**..... via **DON A. PIAZZA**

civ. 6

ESTRATTO MAPPA  
FG. 6 SC. 1:1000



Catasto Edilizio Urbano - Comune di POZZO D'ADDA (GB55) - Foglio 6 Particella 218 - Subalmeno 501 - VIA DON ARTURO PIAZZA n. 6 piano: T;



MAPP. 162

PIANO TERRA H-295

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

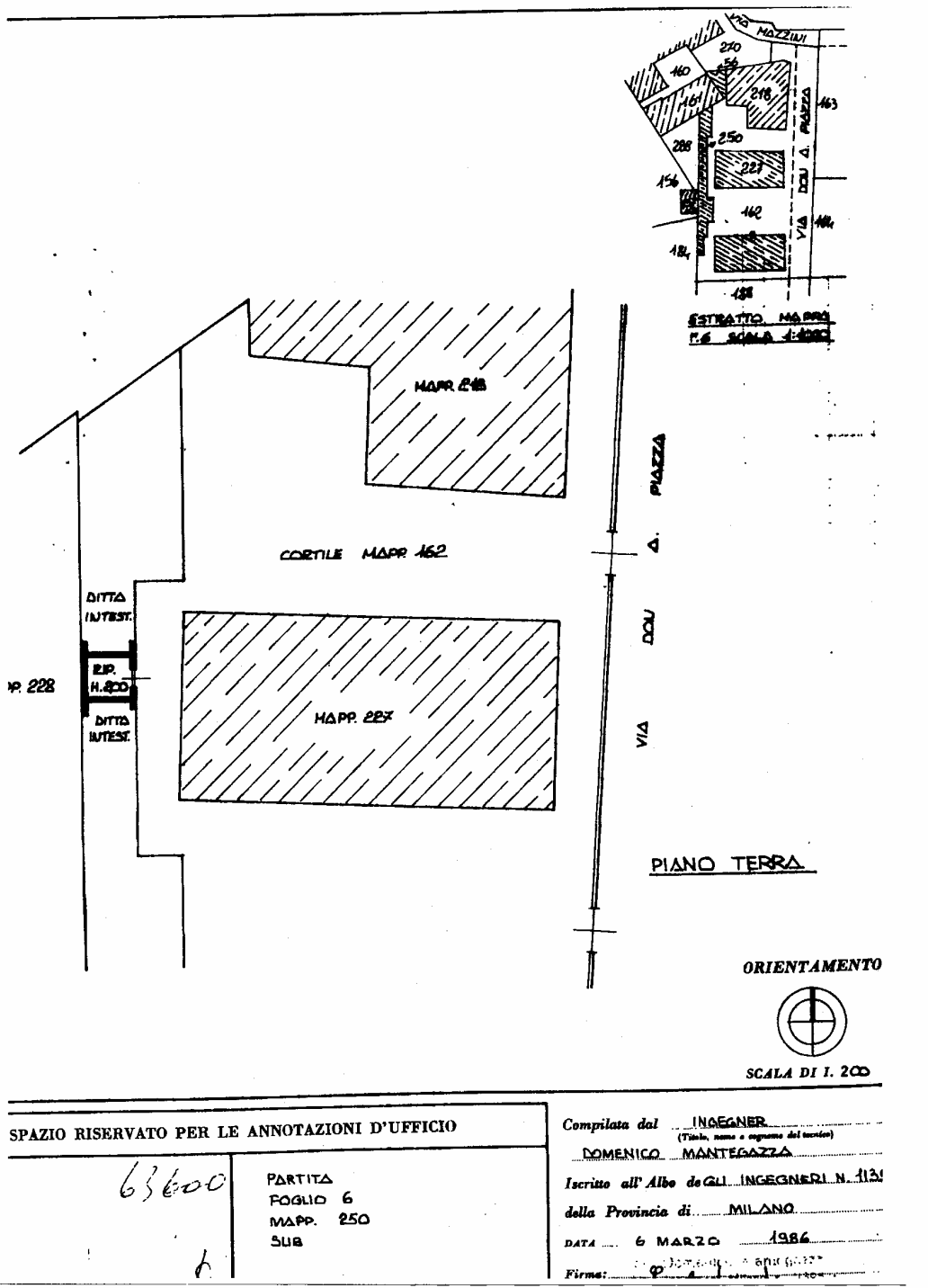
Declarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima Planimetria in atti

Compilata dall' **INGEGNERE**  
**MANTEGAZZA DOMENICO**

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 18/03/1994 - Data: 28/10/2010 - n. MI0843983 - Richiedente BEDOGNI  
Tot. Schede: 6 - Formato di: A4 (297x210) - Part. di: 11398  
n. 218 sub 501 date 5/10/93 Firma *[Signature]*

**Foglio 6 mappale 250 sub 707**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

63600

PARTITA  
FOGLIO 6  
MAPP. 250  
SUB

Compilata dal INGEGNER  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
DOMENICO MANTEGAZZA  
 Iscritto all'Albo degli INGEGNERI N. 1121  
 della Provincia di MILANO  
 DATA 6 MARZO 1986  
 Firma: MantegaZZa