

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

RIVIERA NPL SRL

contro

N. Gen. Rep. 709/2021

Giudice Presidente: Dott. ssa SIMONA CATERBI
Custode Giudiziario: Avv. Massimo Panetti

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12909
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11263
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it

Giudice: Dott. ssa SIMONA CATERBI
Custode: Avv. Massimo Panetti
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

1



**Bene immobile sito in Inzago (MI)
Via Don Gnocchi n. 4 (Catastalmente Via Alcide De Gasperi snc)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2, e Piena
proprietà per la quota di 1/2, di un
appartamento sito in Inzago - Milano, Via Don Gnocchi, al civico, 4.
L'appartamento fa parte di un condominio, è posto al piano terzo,
composto da ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno, due camere e
quattro balconi, con annesso locale cantina al piano interrato.
Lo stabile si presenta in generale in normale stato di manutenzione e
conservazione.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **124,00 circa**, compreso
di balconi e cantina.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

per 1/2 di piena proprietà, in regime di
separazione dei beni.

per 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei
beni.

Descrizione appartamento:

Unità immobiliare sita in Inzago (Mi) alla Via A. Gasperi, così distinta al Catasto
Fabbricati di detto Comune:

foglio 8, particella 83, sub 10, VIA ALCIDE DE GASPERI, piano 3-SI, categoria A/3,
classe 7, consistenza 5, 5 vani, superficie catastale totale 99 mq, totale escluse aree
scoperte 95 mq, R.C. euro 284,05. (scheda n.297 del 23 dicembre 1963).

Variazione del 09.11.2015 – inserimento dei dati di superficie.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art.
1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

a nord: cortile comune; ad est: cortile comune e appartamento di proprietà di terzi;
a sud: il predetto appartamento e vano scala; ad ovest: cortile comune.

Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:

a nord: proprietà di terzi e passaggio comune; ad est: passaggio comune; a sud:
cantina di proprietà di terzi; ad ovest: cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-centrale a traffico normale con parcheggi discreti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.

Servizi offerti dalla zona: Inzago fa parte del territorio della Martesana, infatti
è attraversata a sud dal Naviglio della Martesana,
che divide pressoché in due parti il paese, ed è
lambita e attraversata a nord dal Canale Villoresi.
Buona la presenza di negozi e supermercati
(Famila/Crai) per la distribuzione al dettaglio in tutti i

Giudice: Dott. ssa SIMONA CATERBI

Custode: Avv. Massimo Panetti

Perito: Arch. Anna Teresa Rifacco

2



principali settori merceologici, scuole, asili, ospedali e servizi nelle vicinanze. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Puoi arrivare a Inzago con Bus, Metro o Treno. Queste sono le linee e i percorsi che hanno fermate nelle vicinanze - Z310, Z405, (Bus) S5, (Treno) M2 (Metro). Percorrendo l'autostrada le uscite più vicine si trovano al centro di Inzago sono: A4 - uscita Trezzo e A35 - uscita Treviglio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 300 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dagli esecutati.

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: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Ipoteca volontaria:

Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data _____ al Reg. Gen. n. _____

Reg. Part. n. _____, per la somma di euro 300.000,00 a fronte di un capitale di euro 150.000,00 della durata di anni 30; a favore: "BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPERMIO DI GENOVA E IMPERIA", con sede in Genova, codice fiscale 03285880104 e con domicilio ipotecario eletto in Genova, alla Via Cassa di Risparmio n. 15; contro:

_____ sopra generalizzati. Atto Notaio _____

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Pignoramento:

Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data _____ Reg. Gen. _____ Reg. Part. _____ a favore: "CONDOMINIO PRIMAVERA" con sede in Inzago (MI) codice fiscale 91538270157; contro:

_____ sopra generalizzati. Atto giudiziario Tribunale _____

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Pignoramento:

Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data _____ Reg. Gen. _____ Reg. Part. n. _____ a favore: "RIVIERA NPL SRL con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04972800264; contro:

_____ sopra generalizzati. Atto giudiziario Tribunale _____



Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale e dal progetto depositato si evincono alcune difformità, una diversa distribuzione degli spazi interni, nella zona ingresso/soggiorno/pranzo e locale cucina. Tale difformità non è sanabile in quanto il bagno non è provvisto di disimpegno e l'ingresso si immette direttamente sul locale cucina. Inoltre si rileva un abbassamento in cartongesso nella zona ingresso/disimpegno.

Pertanto bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi o riprogettare gli ambienti sopra descritti come da normativa vigente. A prescindere necessiterà comunque, presentare una pratica edilizia in comune di Inzago - CIAL o Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014. n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017 con relativo aggiornamento catastale.

Le suddette pratiche comprese di oblazione, aggiornamento catastale, parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.000,00 oltre accessori di legge.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evincono delle difformità, come nel punto precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19	€ 1.848,21
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/21	€ 1.848,21
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.306,48
(all. n. 8)	
Spesa straordinaria manutenzione tetto:	€ 000,00
Cause in corso: nessuna.	
Atti ablativi: nessuno.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti (ventennio):

A seguito di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio in Milano dott. _____ in data _____ Rep. n. _____ trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data _____ Reg. Gen. _____ Part. _____ e successivo atto di rettifica autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio in Abbiategrasso (MI) _____ in data _____ Rep. n. _____ trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data _____ Reg. Gen. _____ Reg. Part. _____ il bene in oggetto è stato acquistato dai coniugi in comunione legale dei beni:

A seguito di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio in Abbiategrasso (MI) _____ n data _____ bene oggetto della presente relazione, è stato acquistato in ragione di 1/2 ciascuno da: _____ sopra generalizzati.

Riferito limitatamente a corpo unico.

Giudice: Dott. ssa SIMONA CATERBI
Custode: Avv. Massimo Panetti
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. L'immobile è stato costruito precedentemente al 1 settembre 1967.

Pratica edilizia P.E. N. 100 del 1962.

Autorizzazione abitabilità del 20 dicembre 1963, rilasciata dal comune di Inzago nella veste del sindaco.

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato Piena proprietà per la quota di **1/2**, esecutato **di un appartamento** sito in Inzago - Milano, Via Don Gnocchi, al civico, 4. L'appartamento fa parte di un condominio, è posto al piano terzo, composto da ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, bagno, due camere e quattro balconi, con annesso locale cantina al piano interrato. Lo stabile si presenta in generale in normale stato di manutenzione e conservazione. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 124,00 circa**, compreso di balconi e cantina.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

per 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni

per 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

Descrizione appartamento:

Unità immobiliare sita in Inzago (Mi) alla Via A. Gasperi, così distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune:

foglio 8, particella 83, sub 10, VIA ALCIDE DE GASPERI, piano 3-SI, categoria A/3, classe 7, consistenza 5, 5 vani, superficie catastale totale 99 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq, R.C. euro 284,05. (scheda n.297 del 23 dicembre 1963).

Variazione del 09.11.2015 – inserimento dei dati di superficie.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

a nord: cortile comune; ad est: cortile comune e appartamento di proprietà di terzi; a sud: il predetto appartamento e vano scala; ad ovest: cortile comune.

Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario:

a nord: proprietà di terzi e passaggio comune; ad est: passaggio comune; a sud: cantina di proprietà di terzi; ad ovest: cortile comune.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di h. 2,90 m, altezza cantina h. 2,40 m.



Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terzo					
Abitazione	96,00	1,00	96,00	Nord/Est/ Ovest	Ottima
Balconi	16,00	0,30	4,80	Nord/Est/ Ovest	Buoni
Piano Interrato					
Cantina	12,00	0,25	3,00	Nord	Normale
Totale	124,00		103,80		
			Arr. 104,00		
Totale			Arr. 104,00		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: tipo prefabbricato in c.a.
Condizione: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante. Le facciate del fabbricato presentano finitura mattoni pieni, con fasce marcapiano in cemento e vano scala pitturato. Condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falde e lattoneria in metallo.
Condizioni: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno tamburato.
Condizioni: buoni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro.
Condizioni: buoni.
Protezioni esterne: tapparelle in pvc.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabiilitura e pitturato.
Condizioni: ottimi.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati+intonaco+tinteggiatura.
Condizioni: ottime.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica in buone condizioni;
ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su quattro lati in buone condizioni.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Pavimenti:</i> <i>(componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: piastrelle in cotto in ottime condizioni e parquet nelle camere in buone condizioni. Pavimentazione bagno: ceramica in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: buono. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio. Condizioni: buono. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: buono. Certificazioni: non conosciute. Bagno completo di quattro apparecchi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato, termosifoni in alluminio bianco. alimentazione: metano. Condizioni: normale. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	non fornita. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto)</i>	non presente.
<i>Condizionamento</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: presente nelle camere. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

NOTE: Il percorso esterno che consente di raggiungere la porta d'accesso al vano scala condominiale presenta pavimentazione in ghiaio e porzioni in cemento liscio.



Cancello pedonale. tipologia: anta singola a battente; materiale: ferro; apertura: manuale; condizioni: normale.

Cancello carraio. tipologia: anta a battente; materiale: ferro; apertura: automatica; condizioni: normale.

La porta d'ingresso al vano scale condominiale è in alluminio e vetro con doppia anta a battente.

Scale condom. posizione: a rampe parallele; rivestimento: marmo. Condizioni: normale.

Scala (condominiale): il vano scala condominiale e le pareti si presentano pitturate in normale stato di conservazione, con parapetto in ferro verniciato e corrimano in ferro. Il piano rialzato è dotato di servoscala. I corridoi di distribuzione alle unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione in marmorino.

L'edificio presenta balconi a sbalzo in c.a. su mensole con parapetto in parte in vetro ed in parte con ringhiere in ferro.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.350	€ 1.700
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2021)	€ 900	€ 1.600

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 1.350</u>
-----------------------------	----------------

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 900 e i 1.600 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.350 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Inzago (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020/2021 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 1° Semestre 2021;
 - Borsino Immobiliare - 1° Semestre 2021.



8.3. Valutazioni corpi				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento/Cantina	104,00	€ 140.400,00	€ 140.400,00
TOTALE			€ 140.400,00	€ 140.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 7.020,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese insolite biennio condominio:	- € 6.306,48

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, appare difficoltosa la divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 124.073,52**

Milano, 13.01.2022

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco



Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 – 2.1 – 2.2 - Ispezioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 – 4.1 - Planimetrie catastali;
- 5 – Estratto di mappa;
- 6 – 6.1 - Atto di provenienza;
- 7 – Abitabilità;
- 7.1 – Tavole Progetto depositato in Comune;
- 8 – 8.1 - Spese insolute condominio.

