

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

RGE 1051/20

RED SEA SPV S.r.l.

contro

VENTURA GIUSEPPE
MAGNO CARMELA DOMENICA

COPIA PRIVACY

Giudice: Dott. Caterina Trentini

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Massimo Madaschi

Isritto all'Albo del Tribunale al n. 7545
C.F. MDS MSM 61D03 F205S – P.IVA 07103740150
con studio in Milano Viale Premuda, 14 Tel. 02/861765
e-mail: studiotecnico@massimomadaschi.it

Giudice: Dott. Caterina Trentini
Perito: Dott. Massimo Madaschi



**Bene immobile sito in Cassano d'Adda
Fraz. Gropello d'Adda
Via Don Minzoni, 23**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 in un complesso residenziale della **villetta** a schiera (int. 3) con accesso dal civ. 23, di via Don Minzoni sorta su un'area contraddistinta con il mapp. 262 di ha 00.02.10 composta da cucina abitabile, soggiorno, bagno, disimpegno e giardino esclusivo al piano terreno, tre camere, bagno, disimpegno e terrazzo al piano primo, solaio al piano secondo sottotetto e locali cantina al piano interrato, collegati mediante scala interna.

Box (int. 8) al piano interrato con accesso dal civ. 13/15 facente parte del corpo di fabbrica sorta su un'area contraddistinta con il mapp. 239 di ha 00.02.60

Identificato in catasto come segue:

Intestazione:

-
-

Descrizione:

- **Fg. 10 Mapp. 262**, Cat. A/7 Cl.5, consistenza vani 8,0
Sup. Cat. mq. 222, P. T/1/2/S1, R.C. €. 1.032,91 (villetta)
- **Fg. 10 Mapp. 239**, sub. 8, Cat. C/6, Cl.8, consistenza mq. 12,0
Sup. Cat. mq. 12, P. S1, R.C. €. 50,82 (box)

Coerenze della villetta da nord in senso orario:

Proprietà mapp. 259 – proprietà mapp. 61 – vialetto comune di accesso – proprietà mapp. 263.

Coerenze del box da nord in senso orario:

Scala di Proprietà di terzi – disimpegno comune – proprietà ai mapp. 318 e 309

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Periferica



Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale.

Servizi offerti dalla zona: In Comune di Cassano d'Adda fraz. Gropello d'Adda, Via Don Minzoni è una strada chiusa a doppio senso di marcia, perpendicolare alla Via Cassano la quale collega la zona centrale del Paese e la frazione di Gropello d'Adda. La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali di tipo civile.

Collegamenti pubblici (Km): Il centro del Paese dista circa Km. 3. Il collegamento al centro di Milano è garantito attraverso i mezzi interurbani di superficie.

3. STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è di proprietà dei signori _____ nato a Isola di Capo Rizzuto (Kr) il 28.01.1948 C.F. _____ e _____ nata a Isola di Capo Rizzuto (Kr) il 25.07.1954 C.F. _____ per la quota di ½ ciascuno pervenutogli in regime di comunione legale dei in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Catri di Treviglio del 01.06.2004 rep. 611329/27985 (dati di registrazione assenti) trascritto a Milano 2 il 12.06.2004 ai n. 84042/42285.

Il sopralluogo nel compendio immobiliare avveniva in data 5.7.2021 mediante accesso coadiuvato dal custode giudiziario Dott. _____ e con la presenza delle parti esegutate.

Dall'allegato certificato di stato di famiglia nell'unità immobiliare risiedono i Sig.ri _____ nato a Isola di Capo Rizzuto (Kr) il 28.01.1948, _____ A nata a Isola di Capo Rizzuto (Kr) il 25.07.1954 e il figlio _____ nato a Treviglio (Mi) il 23.08.1990.

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di Milano istanza per verificare se le Parti Esegutate a far tempo dal 01.06.2004 (data di acquisto) abbiano registrato un contratto di locazione e/o abbia dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria le Parti Esegutate non sono Dante Causa in alcun contratto di locazione.

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: --



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---

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

4.2.1. Iscrizioni

N. 84043/19603 del 12.06.2004

Contratto di mutuo Notaio _____ di Treviglio del 01.06.2004 Rep.
611330/27986

A favore: _____, con sede in Bergamo C.F.

Contro: _____ nato a Isola di Capo Rizzuto (Kr) il 28.01.1948 C.F.
_____ e _____ nata a Isola di Capo Rizzuto

(Kr) il 25.07.1954 C.F.

Importo ipoteca: € 400.000,00

Importo capitale: € 200.000,00 durata anni 15

N.B. Di seguito si riportano gli estremi di due ipoteche legali non riportate nella certificazione notarile sottoscritta dal Notaio _____ di Corleone.

N. 95728/24092 del 28.06.2005

Ipoteca legale emessa da _____ del 17.06.2005 Rep.
13567/68

A favore: _____ con sede in Milano C.F.

Contro: _____ nato a Isola di Capo Rizzuto (Kr) il 28.01.1948 C.F.

Importo ipoteca: € 93.401,56

Importo capitale: € 46.700,78

Beni: Fg. 10 Mapp. 262 (villetta) per la quota di ½

Fg. 10 Mapp. 239, sub. 8 (box) per la quota di ½

+ altro bene

N. 101171/17191 del 12.10.2012

Ipoteca legale emessa da _____ del 02.10.2012 Rep. 1605/6212

A favore: _____ con sede in Milano C.F.

Contro: _____ nato a Isola di Capo Rizzuto (Kr) il 28.01.1948 C.F.

Importo ipoteca: € 1.005.198,94

Importo capitale: € 502.599,47

Beni: Fg. 10 Mapp. 262 (villetta) per la quota di ½

Fg. 10 Mapp. 239 sub. 8 (box) per la quota di ½

+ altro bene

4.2.2. pignoramenti

N. 146175/93668 del 17.12.2020

Atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano in data 10.10.2020 Rep n. 11750



A favore: con sede in Conegliano (Tv) C.F.
Contro: nato a Isola di Capo Rizzuto (Kr) il 28.01.1948 C.F.
e nata a Isola di Capo Rizzuto
(Kr) il 25.07.1954 C.F.
Beni: Fg. 10 Mapp. 262 (villetta) e Fg. 10 Mapp. 239, sub. 8 (box)

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** non si attesta la conformità edilizia rispetto lo stato approvato a causa della formazione di un vano al piano cantinato attraverso la messa in opera di due pareti divisorie.

4.3.2. **Conformità catastale:** non si attesta la conformità catastale

4.3.3 Quantificazione costi per sanatoria

Cila in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 D.p.r. 380/2001, per la regolarizzazione delle opere edilizie realizzate (modifiche interne) la quale prevede la regolarizzazione attraverso il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00) oltre gli oneri progettuale e l'aggiornamento catastale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il complesso residenziale denominato "Condominio la villetta" è amministrato dal rag. Leonardo Alecce con sede in Cassano d'Adda tel. 0363/62905 mail studio@aleccecasella.it

Attraverso l'allegata comunicazione sottoscritta dallo stesso si evince quanto segue:

- Millesimi di proprietà villetta + box: mm 1

L'Ammontare spese condominiali:

- Importo annuo condominio € 700,00
- Spese di gestione condominio anno precedente € - 1057,26
- Spese di gestione condominio preventivate anno 2021 in corso € 705,78
- **Spese di gestione condominio anno 2021 in corso € 0,00 in quanto a credito dalla gestione precedente**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Ai Sig.ri nato a Isola di Capo Rizzuto (Kr) il 28.01.1948 C.F.
' e nata a Isola di Capo Rizzuto
(Kr) il 25.07.1954 C.F. per la quota di ½ ciascuno



pervenuto in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio _____ di Treviglio del 01.06.2004 rep. 611329/27985 (dati di registrazione assenti) trascritto a Milano 2 il 12.06.2004 ai n. 84042/42285 dalle signore _____ nata a Bariano (Bg) il 18.11.1939 e _____ nata a Vaprio d'Adda (Mi) il 14.07.1968

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Alle Sig.re _____ nata a Bariano (Bg) il 18.11.1939 e _____ nata a Vaprio d'Adda (Mi) il 14.07.1968 la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà era pervenuta per successione in morte di _____ nato il 21.4.1940 a Cassano d'Adda (Mi) C.F. _____ apertasi il 30.10.1995 registrata a Milano il 07.01.1999 al n. 4460/96 trascritta il 05.09.2000 ai nn. 86844/57031; accettazione tacita di eredità trascritta in data 01.04.2000 ai nn. 41200/25181.

Ai Sig.ri _____ nata a Bariano (Bg) il 18.11.1939 e _____ nato a Cassano d'Adda (Mi) il 21.4.1940 la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà pervenutogli in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio _____ di Milano del 20.01.1983 rep. 83202 depositato in atti in pari data al n. 83203/16122, registrato a Milano in data 01.02.1983 al n. 3107, trascritto a Milano 2 il 09.02.1983 ai n. 8261/7053

7. PRATICHE EDILIZIE

Il complesso residenziale è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Cassano d'Adda in data 29.10.1977 n. 158/77 prot. 6478/8181 per costruzione di n. 18 villette a schiera, volturata in data 18.6.1979.
- Variante concessione edilizia gratuita alla c.e. n. 158/77 per opere edilizie (variante ingresso ville a schiera del 22.05.1979) prot. 1994.
- Concessione edilizia in variante alla c.e. n. 158/77 del 22.9.1979 n. 99/79
- Autorizzazione di abitabilità del 28.05.1986 pratiche edilizie 158/77 e 99/79

Descrizione Unità Immobiliare

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 in un complesso residenziale della **villetta** a schiera (int. 3) con accesso dal civ. 23, di via Don Minzoni sorta su un'area contraddistinta con il mapp. 262 di ha 00.02.10 composta da cucina abitabile, soggiorno, bagno, disimpegno e giardino esclusivo al piano terreno, tre camere, bagno, disimpegno e terrazzo al piano primo, solaio al piano secondo sottotetto e locali cantina al piano interrato, collegati mediante scala interna.

Box (int. 8) al piano interrato con accesso dal civ. 13/15 facente parte del corpo di fabbrica sorto su un'area contraddistinta con il mapp. 239 di ha 00.02.60



Identificato in catasto come segue:

Intestazione:

-
-

Descrizione:

- **Fg. 10 Mapp. 262**, Cat. A/7 Cl.5, consistenza vani 8,0
Sup. Cat. mq. 222, P. T/1/2/S1, R.C. €. 1.032,91 (villetta)
- **Fg. 10 Mapp. 239**, sub. 8, Cat. C/6, Cl.8, consistenza mq. 12,0
Sup. Cat. mq. 12, P. S1, R.C. €. 50,82 (box)

Coerenze della villetta da nord in senso orario:

Proprietà mapp. 259 – proprietà mapp. 61 – vialetto comune di accesso – proprietà mapp. 263.

Coerenze del box da nord in senso orario:

Scala di Proprietà di terzi – disimpegno comune – proprietà ai mapp. 318 e 309

Il complesso condominiale è stato edificato tra il 1977/1979

La villetta ha un'altezza sotto trave di circa mt. 6,20, il piano interrato ha un'altezza di mt. 2,20, il piano sottotetto ha un'altezza media di mt. 2,10

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione piano terreno	85,00	1	85,00	Sud	Normali
Abitazione piano primo	61,50	1	61,50	Sud	Normali
Terrazo piano primo	15,50	0,33	5,00	Sud	Normali
Cantina piano interrato	77,00	0,5	38,50		
Sottotetto	45,00	0,33	15,00	Sud	Normali
Area pertinenziale	175,00	0,10	17,50	Sud	Normali
Totale			222,00		
Box	12,00	1	12,00	Sud	Normali

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un complesso residenziale composto da n. 3 lotti di villette a schiera, ciascuno costituito da n. 6 villette e da un corpo box composto da n. 18 autorimesse al quale si accede attraverso un passo carrale dalla Via Don Minzoni. In particolare la villetta a schiera oggetto di esecuzione immobiliare fa parte del secondo lotto il cui accesso avviene attraverso un camminamento identificato con il mapp. 54 meglio rappresentato sull'allegato estratto di mappa.



Le caratteristiche estrinseche della villetta sono definite come segue:

Struttura portante:	travi e pilastri in c.a.
Solai:	materiale: latero cemento Condizioni: non verificate
Muratura:	tipologia: tamponamenti in laterizio intonacato con rivestimento in graffiato plastico Condizioni: stato conservativo normale
Copertura:	Solaio inclinato con soletta mista più tegole con materiali di gronda in lamiera zincata
Infissi esterni:	In legno e vetro con oscuramenti a persiana
Giardino:	Camminamenti in porfido opus incertum

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare sono definite come segue:

Infissi interni:	Tipologia: porta d'ingresso in legno con serratura di sicurezza, porte interne in legno tamburato Condizioni: normali
Plafoni:	Materiale: intonaco e tinteggiatura Lo stato dei plafoni è normale ad eccezione di una porzione di plafone al piano interrato che presenta scrostamenti generati molto probabilmente da una perdita d'acqua
Pareti (interne):	Materiale: forati + intonaco + tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono eccezione di una porzione di parete posta ad angolo al piano interrato macchie di umidità
Rivestimento:	Ubicazione: parete attrezzata cucina in monocottura h m. 1,60 e bagni h m. 2,00 Condizioni: presenza di muffe generate da ponte termico nel bagno al piano primo.
Pavimenti:	Monocottura in tutti i locali, parquette nelle camere, marmo nella scala di collegamento ai vari piani Condizioni: buone

Impianti:

Antenna:	Tipologia: autonoma Condizione: funzionante
----------	--



Antifurto:	tipologia: non presente
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Fognatura (impianto):	Fognatura: comunale Condizioni: non ispezionata
Citofonico (impianto):	tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Acqua calda sanitaria: autonoma Certificazioni: non prodotte Bagni completo di quattro apparecchi
Termico (impianto):	tipologia: impianto autonomo condizioni: non verificata Certificazioni: non prodotta
Certificazione energetica:	non presente

Le caratteristiche estrinseche/intrinseche del box sono definite come segue:

Struttura portante:	travi e pilastri in c.a.
Solai:	materiale: cemento armato Condizioni: non verificate
Muratura:	tipologia: tamponamenti in blocchi di cls Condizioni: stato conservativo normale
Copertura:	Piana con soprastante area a verde piantumata
Infissi esterni:	serranda basculante in lamiera
Pavimenti:	Battuto di cemento Condizioni: buone

Impianti:

Elettrico (impianto):	Costituito da un punto luce condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
-----------------------	--



8. VALUTAZIONE

8.1 Criterio di stima

Comparativo

8.2 Fonti di informazioni

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

8.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda mq.	Valore intero medio ponderale	Valore
A	Villetta	222,00	€/mq. 1.300,00	€. 288.600,00
B	Box	12,00	A corpo	€. 10.000,00
Totale				€. 298.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	€ 14.930,00
Condomini: spese di gestione condominio anno precedente	€ -
Condominio: spese di gestione anno in corso pari a €. 0,00 in quanto a credito dalla gestione precedente	€ -
Spese per adeguamenti e rilascio dichiarazioni di conformità impianti elettrico e del gas	€ -
Decurtazione per lo stato di possesso	€ -
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ -
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (sgombero cantina)	€ -
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ -
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ -
Diritti catstali e comunali	€ 50,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia	€ 1.000,00
Totale quota relativa a 1/1 delle decurtazioni	€ 15.980,00



Giudizio di comoda divisibilità: trattasi di unità immobiliare la cui distribuzione interna non permette di essere considerato un bene divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

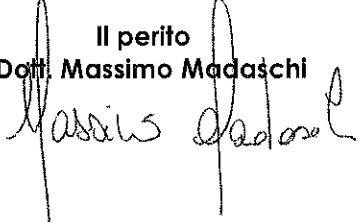
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€. 282.620,00**

In obbedienza al quesito, si mette a disposizione anche il più probabile valore di mercato dell'immobile **occupato**, al netto delle decurtazioni (- 10%) **€. 268.740,00**

N.B. L'importo delle spese di cancellazione a carico della procedura, relative alle trascrizioni ed iscrizioni, risultanti dai registri immobiliari ammonta ad **€. 3.263,48**

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

Milano 01.09.2021

Il perito
Dott. Massimo Madaschi


ALLEGATI:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Rilievo fotografico esterno ed interno;
4. Copia atto di provenienza immobile pignorato;
5. Estratto di mappa, schede catastali e visure catastali aggiornate;
6. Richiesta documentazione e informazioni alla Amministrazione Condominiale;
7. Certificati anagrafici (stato di famiglia);
8. Risposta Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contatti di locazione;
9. Pratiche edilizie
10. Quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio
11. Attestazione invii copie perizia.

