

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

**BANCA POPOLARE DI BERGAMO s.p.a.**  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **2139/2015**

**Giudice: Dott. ssa S. Scirpo**

**ELABORATO PERITALE**

**tecnico incaricato: arch. Elena Bosciano**

*iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 7507*

*iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9425*

*C.F. BSC LNE 61C42 L219W – P.IVA n. 10520050153*

*con studio in Milano –via E. Cornalia n.19*

*telefono 02 62694346 e fax 02 700505906 - Cellulare: 3319733209*

*e-mail: [mail@elenaboscianoarchitetto.com](mailto:mail@elenaboscianoarchitetto.com); pec email: [bosciano.7507@ocamilano.it](mailto:bosciano.7507@ocamilano.it)*

Giudice: Dott. ssa S. Scirpo  
Esperto: Arch. Elena Bosciano  
Custode: Avvocato Luca Perata



**Bene immobile sito in Trezzano Rosa  
via primo maggio 6 – complesso residenziale Montecarlo  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (atto di provenienza:  
allegato n. 2):**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", costituito da ingresso-living con angolo cottura e disimpegno, camera, bagno e cameretta, oltre al balcone al primo piano; sito in via primo maggio al civico 6, alla scala A, edificato nel 1998. La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **53,29 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] – c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 7**, cat A/3, classe 7, consistenza vani 3,5, sup. catastale 54 mq ; rendita € 207,87;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze dell'appartamento:**

beni comuni e al sub. 4 beni al sub. 8, vuoto su sub. 6, beni al sub. 14, vuoto su sub. 6.

**Bene immobile sito in Trezzano Rosa  
via primo maggio 6 – complesso residenziale Montecarlo  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (atto di provenienza:  
allegato n. 2):**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", costituito da ingresso-living con angolo cottura e disimpegno, camera, bagno, oltre al balcone al primo piano; sito in via primo maggio al civico 6, alla scala E, edificato nel 1998. La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **38,64 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] – c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 36**, cat A/3, classe 7, consistenza vani 2,5, sup. catastale 39 mq ; rendita € 148,48;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze dell'appartamento:**

corridoio comune di accesso, vano scala, beni al sub. 35, vuoto su sub. 1



**Bene immobile sito in Trezzano Rosa  
via primo maggio 6 – complesso residenziale Montecarlo  
Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (atto di provenienza:  
allegato n. 2):**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di BOX in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **14,50 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] – c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 65**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 64, muro perimetrale, beni al sub. 66.

**Bene immobile sito in Trezzano Rosa  
via primo maggio 6 – complesso residenziale Montecarlo  
Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (atto di provenienza:  
allegato n. 2):**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di BOX in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **14,50 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] – c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 66**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 65, muro perimetrale, beni al sub. 67.

**Bene immobile sito in Trezzano Rosa  
via primo maggio 6 – complesso residenziale Montecarlo  
Lotto 005**



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (atto di provenienza: allegato n. 2):**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **15,00 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 67**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 66, muro perimetrale, beni al sub. 68

**Bene immobile sito in Trezzano Rosa  
via primo maggio 6 – complesso residenziale Montecarlo  
Lotto 006**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (atto di provenienza: allegato n. 2):**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **15,00 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 68**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 67, muro perimetrale, beni al sub. 69.

**Bene immobile sito in Trezzano Rosa  
via primo maggio 6 – complesso residenziale Montecarlo  
Lotto 007**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (atto di provenienza: allegato n. 2):**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **14,50 mq** circa.



Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 69**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 68, muro perimetrale, beni al sub. 70.

**Bene immobile sito in Trezzano Rosa  
via primo maggio 6 – complesso residenziale Montecarlo  
Lotto 008**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (atto di provenienza: allegato n. 2):**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o ragguagliata ) è di **14,50 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 72**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 71, muro perimetrale, box al sub. 73.

**Bene immobile sito in Trezzano Rosa  
via primo maggio 6 – complesso residenziale Montecarlo  
Lotto 009**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (atto di provenienza: allegato n. 2):**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o ragguagliata ) è di **15,00 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 73**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq; rendita € 47,00;



In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 72, muro perimetrale, box al sub. 74.

**Bene immobile sito in Trezzano Rosa  
via primo maggio 6 – complesso residenziale Montecarlo  
Lotto 010**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (atto di provenienza: allegato n. 2):**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **15,00 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] – c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 74**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 73, muro perimetrale, box al sub. 75.

**Bene immobile sito in Trezzano Rosa  
via primo maggio 6 – complesso residenziale Montecarlo  
Lotto 011**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (atto di provenienza: allegato n. 2):**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **15,00 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] – c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 75**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 74, muro perimetrale, beni al sub. 76.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico leggero con parcheggi sufficienti  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

Servizi offerti dalla zona:

Istituto Comprensivo Statale " M. Gandhi", via Colombo, 9, ( infanzia, primaria, secondaria di I grado e II grado) a 0,9 km  
Supermercato via A. Vivaldi: a 0,65 km;  
Arcadia Cinema, Via Padana Superiore, 154, 20060 Bellinzago Lombardo MI: a 6,0 km;  
POT Crotta Oltrocchi, Via Don Moletta, 22, 20069 Vaprio d'Adda MI a 5,6 km;  
Carabinieri | Comando Stazione Vaprio d'Adda, Via Cimitero, 12 a 5,8 km;  
Comune Di Trezzano Rosa, Piazza XXV Aprile, 1, a 0,85 km

**Collegamenti pubblici** non vi è un buon collegamento con Milano tramite i mezzi pubblici; il centro del capoluogo si trova a 33 km

## 3. STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso, avvenuto in data 27 marzo 2019 era presente un'incaricata della società debitrice.

Gli immobili erano tutti liberi da persone e cose, in apparente buono stato di conservazione.

L'Agenzia delle Entrate ha riferito, in data 04 dicembre 2018, che non vi fossero contratti di locazione che vedessero i proprietari come danti causa (**allegato n. 4**).

## 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: **non conosciute**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali : **non conosciute**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non conosciuti**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non conosciute**

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

#### 4.2.1.1. Iscrizione:

di ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO** e contro srl del 27-07-1999; RG/RP 76607/22507 DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;  
Importo ipoteca: Lit. 5.250.000.000  
Importo capitale Lit. 3.000.000.000

#### 4.2.1.2. Iscrizione:

di ipoteca volontaria a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO** e contro del 19-12-2006; RG/RP 71546/16685 DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;  
Importo ipoteca: € 442.500,00  
Importo capitale € 295.000,00



**4.2.2.1 trascrizione:**

di atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA** e contro [REDACTED]  
trascritto in data 11-09-2015 al nr. RG 88784 / RP 57940 a firma dell' Avv. Aldo Bissi (Milano); per importo di € 285.815,76 oltre a interessi maturati e maturandi ed oltre alle spese di notifica e successive occorrente.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

Dalla consultazione degli atti di fabbrica conservati presso il Comune di Trezzano Rosa, in data 27 marzo 2019, si è osservata una documentazione relativa ad un piuttosto sofferto iter autorizzativo, al termine del quale sembrerebbero essere stati sanati tutti gli abusi contestati in fase di edificazione.

Si è riscontrata la conformità dello stato dei luoghi con i tipi grafici presenti del fascicolo. Inoltre, si è ricavato che in data 25-10-2001, è stata rilasciata l'ultima concessione per opere edilizie nr. 49/98/1 in variante ed in data 07-05-2013, prof. 4747-2012/VI.3.1 l'autorizzazione di agibilità in sanatoria, per le sole unità afferenti alla proprietà B&P Building oggetto dell'esecuzione.

**PRATICHE EDILIZIE ( allegati n. 6 ):**

In data 25-10-2001, è stata rilasciata l'ultima concessione per opere edilizie nr. 49/98/1 in variante ( allegato n. 6.1 ). ed in data 07-05-2013, prof. 4747-2012/VI.3.1 l'autorizzazione di agibilità in sanatoria, per le sole unità afferenti alla proprietà [REDACTED] oggetto dell'esecuzione. ( allegato n. 6.2 ).

**4.3.2. Conformità catastale:** coerentemente con quanto sopra, è stata constatata la conformità tra lo stato di fatto e tutte le schede catastali degli immobili oggetto della procedura.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :**

L'amministratore del condominio ha confermato di non essere in possesso di alcuna dichiarazione di conformità impiantistica. Ha inviato la documentazione relativa agli ultimi due esercizi ove si ricava che il debito, alla data del 31-07-2019, del soggetto esecutato ammonta a € 5.755,37 (allegato n. 8).

**Atti ablativi:** nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] -proprietà per1/1; In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

[REDACTED] - proprietà per1/1; in forza di: compravendita del 18-05-1999 Notaio Giovanni Battista Mattarella, rep. 37384, racc. \*\*\*\*, trascrizione del 14-07-1999 RG 69891 RP47907.

[REDACTED] -proprietà per1/2; in forza di: donazione del 30-06-1998 Notaio Giovanni Battista Mattarella, rep. 33683, racc. \*\*\*\*, trascrizione del 08-07-1998 RG 54878 RP39797.

8

Giudice: Dott. ssa S. Scirpo  
Esperto: Arch. Elena Bosciano  
Custode: Avvocato Luca Perata





–proprietà per 1/2; in forza di: donazione del 30-06-1998 Notaio Giovanni Battista Mattarella, rep. 33682, racc. \*\*\*\*, trascrizione del 08-07-1998 RG 54877 RP39796.

–per titoli precedenti al ventennio

### Descrizione appartamento – lotto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", costituito da ingresso-living con angolo cottura e disimpegno, camera, bagno e cameretta, oltre al balcone al primo piano; sito in via primo maggio al civico 6, alla scala A, edificato nel 1998. La superficie commerciale ( o ragguagliata ) è di **53,29 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

– c.f. proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 7**, cat A/3, classe 7, consistenza vani 3,5, sup. catastale 54 mq ; rendita € 207,87;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze dell'appartamento:**

beni comuni e al sub. 4 beni al sub. 8, vuoto su sub. 6, beni al sub. 14, vuoto su sub. 6.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra	mq		mq		
Appartamento – piano primo	48,95	1	48,95	SE/NO	Discrete
Balcone a piano primo	14,48	0,30	4,34	NO, SE	Discrete
<b>totale</b>	<b>63,43</b>		<b>53,29</b>		

### Descrizione appartamento – lotto 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", costituito da ingresso-living con angolo cottura e disimpegno, camera, bagno, oltre al balcone al primo piano; sito in via primo maggio al civico 6, alla scala E, edificato nel 1998. La superficie commerciale ( o ragguagliata ) è di **38,64 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

– c.f. proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 36**, cat A/3, classe 7, consistenza vani 2,5, sup. catastale 39 mq ; rendita € 148,48;



In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze dell'appartamento:**

corridoio comune di accesso, vano scala, beni al sub. 35, vuoto su sub. 1

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra	mq		mq		
Appartamento -piano primo	33,69	1	33,69	NE	Discrete
Balcone a piano primo	16,51	0,30	4,95	N-NE	Discrete
<b>totale</b>	<b>50,20</b>		<b>38,64</b>		

### Descrizione box - lotto 3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998. Il box si presenta in buone condizioni. La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **14,50 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**infestazione:**

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 65**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 64, muro perimetrale, beni al sub. 66.

### Descrizione box - lotto 4

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998. Il box si presenta in buone condizioni. La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **14,50 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**infestazione:**

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 66**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 65, muro perimetrale, beni al sub. 67.

### Descrizione box - lotto 5



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **15,00 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 67**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 66, muro perimetrale, beni al sub. 68

### Descrizione box - lotto 6

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **15,00 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 68**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 67, muro perimetrale, beni al sub. 69.

### Descrizione box - lotto 7

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **14,50 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 69**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 68, muro perimetrale, beni al sub. 70.

### Descrizione box - lotto 8



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **14,50 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 72**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 71, muro perimetrale, box al sub. 73.

### Descrizione box - lotto 9

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **15,00 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 73**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 72, muro perimetrale, box al sub. 74.

### Descrizione box - lotto 10

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.

La superficie commerciale ( o raggugliata ) è di **15,00 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 74**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 73, muro perimetrale, box al sub. 75.

### Descrizione box - lotto 11



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX** in un complesso di costruzioni denominato "Montecarlo", al primo piano sotterraneo; sito in via primo maggio al civico 6, edificato nel 1998.  
La superficie commerciale ( o ragguagliata ) è di **15,00 mq** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**infestazione:**

[REDACTED] - c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n.2 Mapp. n. 703, Sub. 75**, cat C/6, classe 6, consistenza 13 mq, sup. catastale 15 mq ; rendita € 47,00;

In forza di: compravendita del 19-12-2006 Notaio Alberto Villa, rep. 71544, racc. 16683, trascrizione del 12-01-2007 RP 5740 RG 3049.

**Coerenze del box**

corsello comune al sub. 1, box al sub. 74, muro perimetrale, beni al sub. 76.

### Caratteristiche descrittive del fabbricato.

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute
Strutture verticali (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute
Travi (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute
Solai (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute
Muratura (tamponamenti):	materiale/tipologia: non conosciute
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia a falde, in laterizio Condizioni : non conosciute
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: finestre con ante a battente in legno Condizioni : buone Protezioni esterne: persiane a battente Condizioni: discrete
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: anta a battente in legno Condizioni: buone
Plafoni(componente edilizia):	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: ottime
Pareti (interne):	materiale: forati, intonaco, tinteggiatura Condizioni: ottime
Rivestimenti	materiale: ceramica Condizioni: ottime



<i>Pavimenti :</i>	materiale : ceramica Condizioni: ottime
<i>Ingresso appartamento</i>	Portoncino blindato in legno. Condizioni: ottime
<i>Ingresso condominiale</i>	Non esistente Condizioni:
<i>Antenna collettiva</i>	non conosciuta
<i>Antifurto</i>	non presente
<i>Raffrescamento</i>	non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina e scaldabagno; Condizioni: non conosciute; Certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipo di rete: non conosciuta, Condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non conosciuta Condizioni: non conosciute
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente Condizioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari bagno; Condizioni : non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto autonomo a radiatori; Condizioni: non conosciute
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	assente
<i>Scala esterna (componente edilizia):</i>	presente, in granito Condizioni: ottime

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE (allegato n. 1):

### 8.1 Criterio di stima

Nel presente ELABORATO PERITALE si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

#### **Valore di mercato**

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.  
L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato



assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'**International Valuation Standards 2007 ( IVS )**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

*"...importo stimato..."*

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

*"...alla data della valutazione"*

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

*"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato"*

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

*"...dopo un'adeguata promozione commerciale"*

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

*"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

- Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.



## 8.2. Fonti di informazioni

- Notaio Giampiero Fabiano – Capriate San Gervasio. ( atto di provenienza del bene comparabile n.1, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1 )**
- Notaio Ovidio De Napoli – Inzago ( atto di provenienza del bene comparabile n.2, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1 )**
- Sister / Agenzia del Territorio ( **allegati n. 3.1.1-** visura catastale; **allegati n. 3.2.1-** planimetria catastale );
- Agenzia delle Entrate ( **allegato n. 4 )**
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -2° semestre 2018 ( **allegato n. 5 )**
- Servizio Edilizia Privata del comune di Trezzano Rosa ( **allegati nn. 6 )**
- Servizi Demografici del Comune di Trezzano Rosa ( **allegati n.7-OMISSIS )**
- Amministratore del Condominio: Antonio Alessi ( **allegato n.8 )**

## 8.3. Valutazione a corpo

Il valore stimato è il risultato di una elaborazione, per ciascun lotto (allegato n. 1 ) che fa riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, situati nella stessa zona e che sono stati compravenduti di recente.

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario (€ / mq)	Valore diritto e quota 1/1
<b>Lotto 1</b>	appartamento	53,29	€ 1.373,53	€ 73.195,56
<b>Lotto 2</b>	appartamento	38,64	€ 1.406,19	€ 54.335,08
<b>Lotto 3</b>	box	14,52	€ 418,00	€ 6.072,06
<b>Lotto 4</b>	box	14,67	€ 418,00	€ 6.137,52
<b>Lotto 5</b>	box	14,82	€ 418,00	€ 6.195,28
<b>Lotto 6</b>	box	14,80	€ 418,00	€ 6.187,58
<b>Lotto 7</b>	box	14,63	€ 418,00	€ 6.122,11
<b>Lotto 8</b>	box	14,61	€ 418,00	€ 6.114,41
<b>Lotto 9</b>	box	14,69	€ 418,00	€ 6.145,22
<b>Lotto 10</b>	box	14,99	€ 418,00	€ 6.260,74
<b>Lotto 11</b>	box	15,09	€ 418,00	€ 6.299,25
	superficie comm totale	<b>224,75</b>	valore totale	<b>€ 183.064,81</b>

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

16

Giudice: Dott. ssa S. Scirpo  
 Esperto: Arch. Elena Bosciano  
 Custode: Avvocato Luca Perata





Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: .....	€ - 9.153,24
Riduzione dei corrispettivi degli ultimi due esercizi (si veda al punto 5)	€ - 6.229,70
Riduzione dei costi tecnici della regolarizzazione delle modifiche apportate allo stato dei luoghi:	€ - *.****,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** nessun immobile è divisibile.

**8.5. Prezzo base d'asta complessivo dei lotti**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano se liberi, come in effetti sono. **€ 167.682,00**

**8.6. Prezzo base d'asta di ciascun lotto**

8.6.1 - Lotto 1: valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero. **€ 67.045,00**

8.6.2 - Lotto 2: valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero. **€ 49.769,00**

8.6.3 - Lotto 3: valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero. **€ 5.652,00**

8.6.4 - Lotto 4: valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero. **€ 5.652,00**

8.6.5 - Lotto 5: valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero. **€ 5.652,00**

8.6.6 - Lotto 6: valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero. **€ 5.652,00**

8.6.7 - Lotto 7: valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero. **€ 5.652,00**

8.6.8 - Lotto 8: valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero. **€ 5.652,00**

8.6.9 - Lotto 9: valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero. **€ 5.652,00**

8.6.10 - Lotto 10: valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero. **€ 5.652,00**

8.6.11 - Lotto 11: valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero. **€ 5.652,00**



## 9. CERTIFICAZIONI ENERGETICA ED IMPIANTISTICHE:

### 9.1. Certificazione energetica.

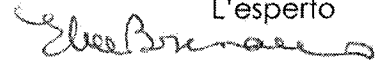
Secondo le ultime disposizioni della III Sezione, non è stata redatta o individuata la certificazione energetica.

### 9.2. Certificazioni impiantistiche.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative alle parti comuni ( **allegato n. 9.2.1, OMISSIS**).

Quanto agli impianti delle singole unità immobiliare, è stato possibile reperire parte delle dichiarazioni di conformità in quanto le stesse si trovavano allegate alla domanda di agibilità in sanatoria ( **allegati n. 9.2.2,**); impianto elettrico appartamento sub 36 (lotto2); impianto termoidraulico appartamento sub 36 (lotto2); impianto elettrico appartamento sub 7 (lotto1).

L'esperto



Arch. Elena Bosciano

