

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1012 / 2023

Giudice delle Esecuzioni: **DOT.SSA LAURA CESIRA STELLA**

RELAZIONE DI STIMA (Privacy)

LOTTO UNICO: U.I. in TREZZO SULL'ADDA (MI), Via F. Guarnerio n. 22



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A:**

Beni in TREZZO SULL'ADDA (MI), Via Francesco Guarnerio n. 22, Piano T-S1

Categoria: A/3 – Abitazioni di tipo economico

Dati Catastali: foglio **7**, particella **126**, subalterno **2**

Corpo B:

Beni in TREZZO SULL'ADDA (MI), Via Francesco Guarnerio n. 22, Piano S1

Categoria: C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

Dati Catastali: foglio **7**, particella **126**, subalterno **19**

Stato occupativo

Corpi A e B: GIURIDICAMENTE "LIBERI".

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 21/06/2024, l'unità immobiliare, la cantina ed il box-auto pignorati sono risultati occupati dal Debitore esecutato.

Contratti di locazione in essere

Corpi A e B: Informazione ad oggi non nota.

Comproprietari

Corpi A e B: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni**LOTTO 001 - Corpi A + B:**

da libero: € 73.500,00

da occupato: € 55.000,00



LOTTO 001**(Appartamento + cantina + box-auto)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI), Via Francesco Guarnerio n. 22, nella zona Ovest dell'agglomerato urbano, a circa 800 m da Municipio:

- **Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al primo (e ultimo) piano di un edificio di n. 2 piani privo di ascensore, composta da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 1 camera da letto, n. 1 cucina, n. 1 bagno e n. 1 ingresso-corridoio).**

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 terrazzo sul fronte Ovest e di n. 1 cantina al piano terra dell'edificio.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **85,00 mq circa** (dei quali 58,50 mq a locali abitabili, 22,30 mq a terrazzo e 4,20 mq a cantina), che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **66,25 mq circa** (dei quali 58,50 mq a locali abitabili, 6,70 mq a terrazzo e 1,05 mq a cantina).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1000/1000 di piena proprietà** dell'immobile di **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue

Intestati: **xxx**, nato in xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, (1) Proprietà 1/1

dati identificativi: foglio **7**, particella **126**, subalterno **2**

dati classamento: categoria catastale **A/3**, classe **4**

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Trezzo sull'Adda, Via Guarnerio Francesco n. 22, Piano T-S1

Dati derivanti da: visura catastale

1.4. Anagrafe

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Trezzo Sull'Adda (MI) in data 14/05/2024 e dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 03/10/2024, e dal sopralluogo effettuato dalla scrivente Perito e dal Custode Giudiziario in data 21/06/2024, è emerso che l'unità immobiliare pignorata e le sue pertinenze sono occupate dal Debitore esecutato **Sig. xxx, DI STATO CIVILE xxx**.

Si precisa per completezza che nell'atto di Acquisto Rep. xxx del xxx, il Debitore esecutato ha dichiarato al Notaio xxx di essere di stato "xxx".



1.5. Coerenze

- dell'APPARTAMENTO: a Nord appartamento di terzi e vano-scala comune, a Est Via Francesco Guarnerio, a Sud corsello comune di manovra dei box-auto, a Ovest vano-scala comune;
- della CANTINA: a Nord corsello comune di manovra dei box-auto, a Est cantina di terzi, a Sud corridoio comune, a Ovest atrio di ingresso dell'edificio.

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nessuna.

CORPO: B

1.7. Descrizione del bene

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI), Via Francesco Guarnerio n. 22, nella zona Ovest dell'agglomerato urbano, a circa 800 m da Municipio:

- **Unità immobiliare ad uso autorimessa, posta al piano terra dell'edificio anzidetto, costituita da un unico locale di forma rettangolare prospiciente il corsello comune di manovra.**

Il BOX-AUTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 16,40 mq circa, che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 4,10 mq circa.

1.8. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1000/1000 di piena proprietà** dell'immobile di **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.9. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue

Intestati: **xxx**, nato in xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, (1) Proprietà 1/1

dati identificativi: foglio **7**, particella **126**, subalterno **19**

dati classamento: categoria catastale **C/6**, classe **6**

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Trezzo sull'Adda, Via Guarnerio Francesco n. 22, Piano S1

Dati derivanti da: visura catastale

1.10. Anagrafe

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Trezzo Sull'Adda (MI) in data 14/05/2024 e dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 03/10/2024, e dal sopralluogo effettuato dalla scrivente Perito e dal Custode Giudiziario in data 21/06/2024, è emerso che l'unità immobiliare pignorata e le sue pertinenze sono occupate dal Debitore esecutato **Sig. xxx, DI STATO CIVILE xxx**.

Si precisa per completezza che nell'atto di Acquisto Rep. xxx del xxx, il Debitore



esecutato ha dichiarato al Notaio xxx di essere di stato "xxx".

1.11. Coerenze

a Nord corsello comune di manovra dei box-auto, a Est, Sud e Ovest box-auto di terzi.

1.12. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **TREZZO SULL'ADDA (MI)**

Fascia/zona: B1 – **Centrale / INTERO CENTRO URBANO**

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: ITC Jacopo Nizzola, Via P. Nenni n. 10

Distributore di carburante Eni Station, Via E. Brasca n. 6

Parco Comunale Leonardo Bassani, Via F. Guarnerio n. 23

Centro Sportivo Trezzo Sull'Adda, Via P. Nenni n. 2

Piscina comunale, Via P. Nenni n. 4

Stadio La Rocca, Via P. Nenni s.n.c.

Chiesa dei SS. Martiri Gervasio e Protaso, Piazza Nazionale n. 10

Cimitero, Via del Comitero s.n.c.

Attrazioni paesaggistiche: Oasi Le Foppe, Strada Provinciale n. 262

Fiume Adda

Attrazioni storiche: Castello Visconteo, Via Valverde n. 33

Cascina Figini, Via Cascina Figini s.n.c.

Cascina Corte Anna, Via Carducci s.n.c.

Principali collegamenti pubblici: Autobus nn. Z310, Z321, Z322

Collegamento alla rete stradale: Autostrada A4, uscite "Trezzo sull'Adda" e "Capriate"

Strada Provinciale n. 2

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale composto da n. 2 piani complessivi (n. 1 piano terra adibito ad autorimessa, cantine e locali di servizio, e n. 1 piano adibito a residenza), costruito nella seconda metà degli anni '60 del XX secolo.



- Struttura: puntiforme (trave/pilastro) in cemento armato (piano terra) e in muratura portante in laterizio (piano primo); solai in laterocemento (piano primo) e doppio strato in tavelloni in laterizio (copertura piana); vano-scala in cemento armato;
- facciate: intonaco civile tinteggiato (piano terra) e intonaco plastico colorato con finitura "graffiata";
- accesso pedonale: n. 1 portoncino a battente in profilati in alluminio e specchiature in vetro;
- accesso carraio: assente;
- scala interna: a due rampe parallele, con gradini in marmo e rivestimento parietale in intonaco civile tinteggiato e fascia di base in pittura plastica effetto "bucciato";
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri / cattive.

Nota bene:

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente Perito è emerso che la copertura dell'edificio condominiale è tuttora costituita da lastre in cemento-amianto (eternit).

Dette lastre, altamente tossiche, dovranno essere smaltite, a cura di un'impresa abilitata, presso una discarica autorizzata, previa predisposizione di apposito "Piano di Lavoro" ed inertizzazione / incapsulamento del materiale onde evitare la diffusione nell'aria di polveri contenenti fibre di amianto.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A:

Abitazione di tipo civile, posta al primo piano (e ultimo) dell'edificio anzidetto, composta da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 1 camera da letto, n. 1 cucina, n. 1 bagno e n. 1 ingresso-corridoio).

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 terrazzo sul fronte Ovest e di n. 1 cantina al piano terra dell'edificio

APPARTAMENTO:

- esposizione: doppia, a Sud e a Est;
- pareti: finitura a intonaco civile tinteggiato e/o piastrelle in ceramica/gres porcellanato (cucina e bagno);
- pavimenti: gres porcellanato;
- infissi esterni: alluminio verniciato bianco, con vetrocamera, di installazione relativamente recente; la finestra del bagno è mancante ed il foro tamponato con un pannello di legno;
- porta di ingresso: non blindata, con pannelli di finitura in legno verniciato, ragionevolmente risalente all'epoca di costruzione dell'unità immobiliare;



- porte interne: con meccanismo di apertura a battente, tamburate, con specchiature in vetro opalino (bagno); di installazione relativamente recente;
 - impianto citofonico: audio;
 - impianto elettrico: sottotraccia;
 - impianto idrico-sanitario e di scarico: sottotraccia;
 - impianto termico: centralizzato e contabilizzato; radiatori in acciaio a colonne di installazione recente; **riferisce l'Amministratore di Condominio che la caldaia centralizzata è stata dismessa e l'edificio è attualmente privo del servizio di riscaldamento;**
 - acqua calda sanitaria: prodotto da caldaia autonoma a gas metano marca "Sylber" installato in cucina; detto apparecchio appare di installazione vetusta, essendo ancora del tipo con "fiamma pilota" sempre accesa, se l'alimentazione del gas metano è aperta;
 - impianto gas: tubazioni in ferro a vista;
 - servizi igienici: n. 1, attrezzato con lavabo, wc e piatto-doccia;
 - impianto di condizionamento: assente;
 - altezza dei locali: 3,00 m ca.;
- condizioni generali: l'unità immobiliare appare in cattive condizioni di manutenzione (delle quali si dirà più avanti) ed igienico-sanitario, per la presenza di sporcizia e rifiuti stoccati al suo interno.

Nota bene:

si elencano le principali criticità di natura edilizia riscontrate all'interno dell'appartamento poc'anzi descritto, ragionevolmente correlate allo scarso isolamento termico delle murature esterne, a difetti nell'impermeabilizzazione della copertura, all'inadeguata manutenzione dei locali:

- in corrispondenza del soffitto della cucina sono visibili crepe e distacchi dell'intonaco e dello strato di pittura;
- in epoca non definita il soffitto della camera da letto è stata interessato dal distacco di una porzione significativa di intonaco, che ha portato in vista la struttura in tavelloni in laterizio del solaio; sono altresì visibili depositi di muffa nera sulla parete verso l'esterno;
- in corrispondenza del soffitto del soggiorno è visibile un'estesa macchia di muffa nera, crepe nell'intonaco, rigonfiamenti e distacchi dello strato di pittura;
- in corrispondenza del soffitto e delle pareti del bagno sono visibili depositi di muffa nera;
- al piede della parete del bagno verso il corridoio sono visibili tracce di bagnamento e l'intonaco appare scrostato, ammalorato e macchiato;
- in corrispondenza della parete di separazione del soggiorno dal bagno e di quella verso l'esterno sono visibili distacchi e rigonfiamenti della pittura ed efflorescenze saline;
- come detto, al sopralluogo la finestra del bagno è risultata mancante, ed il foro tamponato con un pannello in legno; risultano altresì mancanti o danneggiate la prima e la seconda fascia di piastrelle sotto il davanzale della finestra;



- manca il lato destro del telaio della porta del bagno (su entrambi i fronti della parete);
- Il parapetto in muratura del terrazzo presenta distacchi di intonaco e della pitturazione, mufte nere, tracce di dilavamento;
- **La canna fumaria della caldaia autonoma a gas metano per la produzione dell'acqua calda sanitaria appare non a perfetta tenuta stagna, il che costituisce un pericolo per la salute delle persone, ed andrà dunque tempestivamente sostituita;**
- **Riferisce il Debitore esecutato di aver demolito la tettoia di copertura del terrazzo in lastre in cemento-amianto (eternit), e di aver stoccato dette lastre all'interno del box-auto al piano sottostante; questa circostanza è stata riscontrata anche dalla scrivente Perito nel corso del proprio sopralluogo del 21/06/2024. Dette lastre, altamente tossiche, dovranno essere smaltite, a cura di un'impresa abilitata, presso una discarica autorizzata, previa predisposizione di apposito "Piano di Lavoro" ed inertizzazione / incapsulamento del materiale onde evitare la diffusione nell'aria di polveri contenenti fibre di amianto;**
- Per completezza di informazione si segnala che in corrispondenza del soffitto e delle pareti del vano-scala condominiale sono visibili crepe e distacchi dell'intonaco e della tinteggiatura.

CANTINA:

- esposizione: -
- pareti: finitura a intonaco rustico non tinteggiato;
- pavimenti: battuto di cemento;
- soffitto: tabelle in laterizio ammalorate;
- infissi esterni: -
- porta di ingresso: a battente, in lamiera in ferro verniciata;
- impianto elettrico: a vista, in tubazioni in plastica rigida, costituito da n°1 plafoniera a parete del tipo "tartaruga" e da n°1 interruttore e presa in scatola stagna;
- altezza dei locali: 2,35 m ca.;
- condizioni generali: sufficienti / mediocri.

CORPO B:

Unità immobiliare ad uso autorimessa, posta al piano terra dell'edificio anzidetto, costituita da un unico locale di forma rettangolare prospiciente il corsello comune di manovra.

BOX-AUTO:

- esposizione: a Nord;
- pareti: finitura a intonaco rustico non tinteggiato;
- pavimenti: battuto di cemento;



- soffitto: finitura a intonaco rustico non tinteggiato;
 - infissi esterni: –
 - porta di ingresso: saracinesca basculante in lamiera in ferro verniciata, con apertura manuale;
 - impianto elettrico: a vista, in tubazioni in plastica rigida, costituito da n°1 plafoniera a parete e da n°1 interruttore e presa in scatola stagna;
 - altezza dei locali: 2,35 m ca.;
- condizioni generali: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica, a destinazione prevalentemente residenziale.

2.5. Certificazioni energetiche

- APPARTAMENTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) **NECESSARIO** ai fini del passaggio di proprietà e della locazione e **MANCANTE** - il precedente è scaduto in data 06/12/2021, per decorrenza dei 10 anni del deposito nel Catasto Energetico Edifici Regionale – CEER.

Indice di prestazione energetica: –

Classe Energetica: –

- CANTINA: A.P.E. **NON NECESSARIO**, stante la destinazione d'uso del vano (senza permanenza di persone).
- BOX-AUTO: A.P.E. **NON NECESSARIO**, stante la destinazione d'uso del vano (senza permanenza di persone).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare pignorata e delle sue pertinenze, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; non è perciò possibile esprimere alcun valido giudizio nel merito.

Lo stato di manutenzione di detti impianti è generalmente sufficiente ma, in ogni caso, essi dovranno essere sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Documento **NON PREVISTO** dal Regolamento Edilizio Comunale.



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Come detto al paragrafo "1.4 – Anagrafe", dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Trezzo Sull'Adda (MI) in data 14/05/2024 e dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 03/10/2024, e dal sopralluogo effettuato dalla scrivente Perito e dal Custode Giudiziario in data 21/06/2024, è emerso che l'unità immobiliare pignorata e le sue pertinenze sono occupate dal Debitore esecutato **Sig. xxx, DI STATO CIVILE xxx.**

Si precisa per completezza che nell'atto di Acquisto Rep. xxx del xxx, il Debitore esecutato ha dichiarato al Notaio xxx di essere di stato "xxx".

3.2. Esistenza contratti di locazione

Si segnala che, ad oggi, l'Agenzia delle Entrate non ha ancora comunicato alla scrivente se vi siano contratti di locazione / comodato d'uso registrati, relativi alle unità immobiliari pignorate e intestati al Debitore esecutato.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Dal "Certificato Notarile" del 07/12/2023, a firma del xxx, Notaio in xxx (xx), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

xxx, nato in xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, in forza di Atto Notarile Pubblico, "Compravendita", Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx,

A/c di **xxx**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F: xxx.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di **xxx**, nata a Trezzo sull'Adda (MI), il xxx, C.F.: xxx, per acquisto di **1/4** da **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, con Atto Notarile Pubblico, "Compravendita", Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx,

e

per acquisto dei restanti **3/4** da **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, da **xxx**, nata a xxx (xx), il xxx, e da **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, con Atto Notarile Pubblico, "Compravendita", Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal "Certificato Notarile" del 07/12/2023, a firma del xxx, Notaio in xxx (xx), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta



quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** –
- **Misure Penali:** –
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** –
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** –
- **Eventuali note:** –

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

- **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx, derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario**, a rogito Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx,

a favore di **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F.: xxx,

contro **xxx**, nato in xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx

Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale

- **Pignoramenti:**

Pignoramento del xxx, n. xxx, trascritto a Milano 2 in data xxx, ai nn. xxx, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,

a favore di **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F.: xxx,

contro **xxx**, nato in xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx

- **Altre trascrizioni:** –

5.3. Eventuali note/osservazioni: –

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da **xxx**, con sede in xxx (xx), Via xxx, tel. xxx, fax. xxx, e-mail: xxx, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà CORPO A - APPARTAMENTO + CANTINA: **156,53 / 1.000**

Millesimi di proprietà CORPO B - BOX-AUTO: **21,23 / 1.000**

Millesimi di riscaldamento (quota fissa): –

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal **01/07** al **30/06** di ciascun anno, e che



le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 1.600,00 ca.**

Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data di perizia: **€ 4.491,18**

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per **€ 0,00**

Eventuali problematiche strutturali: Non note.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali –

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Unità immobiliare NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa di:

- mancanza dell'ascensore condominiale;
- dimensioni e assetto distributivo del bagno;
- larghezza della porta del bagno (65 cm).

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso edilizio all'interno del quale è ricompreso l'unità immobiliare pignorata è iniziata prima del 1967.

Ai sensi del vigente P.G.T. (Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2019, pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 29/05/2019) detto edificio si trova in *"tessuti a media trasformabilità ad alta densità"*, ed è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione; esso si trova in classe di sensibilità paesaggistica *"2 – Sensibilità bassa"*.

L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'edificio è assoggettato ai seguenti vincoli: -

7.1. Pratiche edilizie recenti reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Licenza di Costruzione n. 167, Prot. n. 6235 del 01/10/1963;
- Licenza di Costruzione n. 201, Prot. n. 8741 del 23/12/1964;
- Certificato di Abitabilità n. 201 del 25/06/1965.

7.2. Conformità edilizia

Si precisa che la valutazione della conformità edilizia delle unità immobiliari pignorate è stata effettuata alla luce di elaborati grafici contenenti un numero piuttosto esiguo di indicazioni dimensionali (le c.d. "quote"): in particolare, sono risultate del tutto mancanti



le indicazioni relative alle dimensioni dei locali o agli spessori delle murature, che sono stati desunti dalla scrivente utilizzando i comuni strumenti di misura e non leggendo le quote annotate sugli elaborati grafici.

APPARTAMENTO:

Al sopralluogo del 21/06/2024, l'APPARTAMENTO è risultato NON CONFORME alla vigente Normativa ed alla rappresentazione grafica di cui all'ultimo titolo edilizio abilitativo, a causa difformità di seguito elencate:

- Larghezza e profondità di tutti i locali d'abitazione e di servizio, sensibilmente diverse da quelle DESUMIBILI dalla planimetria NON QUOTATA allegata alla "Licenza di Costruzione" n. 201, Prot. n. 8741 del 23/12/1964;
- Mancanza della porta della cucina (vi è solo il telaio);
- Mancanza della finestra del bagno;
- Si segnala per completezza che l'edificio condominiale presenta copertura piana, mentre in base al progetto autorizzato esso avrebbe dovuto avere copertura a falde.

CANTINA:

Al sopralluogo del 21/06/2024, la CANTINA è risultata NON CONFORME alla rappresentazione grafica di cui all'ultimo titolo edilizio abilitativo, a causa difformità di seguito elencate:

- Larghezza e profondità del vano, sensibilmente diverse da quelle DESUMIBILI dalla planimetria NON QUOTATA allegata alla "Licenza di Costruzione" n. 201, Prot. n. 8741 del 23/12/1964;
- Altezza netta del vano, pari a 2,34 m ca. e non a 2,40 m come indicato nella sezione QUOTATA allegata alla "Licenza di Costruzione" di cui sopra;
- Per completezza di informazione si segnala che l'assetto distributivo del piano terra dell'edificio è difforme da quello rappresentato nella planimetria di cui sopra.

BOX-AUTO:

Al sopralluogo del 21/06/2024, il BOX-AUTO risultato NON CONFORME alla rappresentazione grafica di cui all'ultimo titolo edilizio abilitativo, a causa difformità di seguito elencate:

- Larghezza e profondità del vano, sensibilmente diverse da quelle DESUMIBILI dalla planimetria NON QUOTATA allegata alla "Licenza di Costruzione" n. 201, Prot. n. 8741 del 23/12/1964;
- Altezza netta del vano, pari a 2,34 m ca. e non a 2,40 m come indicato nella sezione QUOTATA allegata alla "Licenza di Costruzione" di cui sopra;
- Destinazione d'uso del vano, diversa da quella indicata nella planimetria allegata alla "Licenza di Costruzione" di cui sopra, in base alla quale il vano avrebbe dovuto essere destinato a "Centrale Termica";

Opere rimediali: Per quanto, come detto, la valutazione di conformità delle unità immobiliari pignorate sia stata effettuata alla luce di una planimetria in scala, ma contenente un numero limitato di indicazioni dimensionali, si ritiene comunque prudente prevedere la predisposizione una pratica edilizia di "Sanatoria" (C.I.L.A.) per "dichiarare" le difformità dimensionali rilevate in tutte le unità immobiliari pignorate e della



destinazione d'uso del box-auto.

Sarà altresì necessario rimettere in opera la porta della cucina, onde "disimpegnare" la zona di preparazione dei cibi da quella contenente il vaso igienico, come prescritto sia dal titolo edilizio che dalla vigente Normativa in materia igienico-sanitaria.

Sarà necessario rimettere in opera la finestra del bagno, onde fornire al locale adeguata illuminazione ed areazione.

Costi stimati: € 2.000,00 "C.I.L.A. in Sanatoria" + € 1.000,00 sanzione (stimata) + € 750,00 nuova porta cucina.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo del 24/07/2024, l'APPARTAMENTO, la CANTINA sono risultati CONFORMI dal punto di vista catastale, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agazia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010, mentre il BOX-AUTO è risultato NON CONFORME dal punto di vista *catastale*, atteso il mancato allineamento con la destinazione d'uso *edilizia* del vano.

Costi stimati: –

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*.



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	58,50	100%	58,50
Terrazzo	mq.	22,30	30%	6,70
Cantina	mq.	4,20	25%	1,05
		85,00		66,25

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box-auto	mq.	16,40	25%	4,10
		16,40		4,10

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento+pertinenze	mq.	85,00	vari	66,25
Box-auto	mq.	16,40	25%	4,10
		101,40		70,35
		sup. lorda		sup. omogeneizzata

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Valori Immobiliari Dichiarati", pubblicati periodicamente on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata periodicamente on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 3) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", pubblicato periodicamente da F.I.M.A.A.;



- 4) "Borsino Immobiliare" pubblicato periodicamente on-line da Borsino Service S.r.l.;
- 5) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione; si è altresì tenuto conto delle criticità evidenziate al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

9.2. Fonti d'informazione

Valori AGENZIA DELLE ENTRATE

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Trezzo sull'Adda (MI)

Fascia/Zona: **B1 – Centrale / INTERO CENTRO URBANO**

Tipologia: **Abitazioni civili**

Stato conservativo: **Normale**

Valore di mercato: prezzo min. **1.200** / prezzo max. **1.550** (€/mq)

Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**

Stato conservativo: **Normale**

Valore di mercato: prezzo min. **1.000** / prezzo max. **1.250** (€/mq)

Compravendite recenti

Periodo: gennaio-giugno 2024

Valore di mercato: prezzo medio **1.180** (€/mq)



Ricerca
Ricerca su mappa
?
i

Imposta la ricerca

Cerca un indirizzo

Inserire un Comune, una Località o un Indirizzo: *

Via Francesco Guarniero 22, Trezzo sull'Ac

Cerca un'area territoriale

Provincia: *

Seleziona una provincia

Comune: *

Zona OMI:

Tipologia Atto*

Residenziale Produttivo

Residenziale misto Non residenziale

Partinente misto

Terziario Immobili agricoli

Commerciale

Periodo (Mese / Anno)*

Da: Gennaio 2024

A: Giugno 2024

Filtro valore (€)

Minimo: 0,00

Massimo: 0,00

Raggio della ricerca

300 metri

Avvia ricerca

1	Febbraio 2024			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 105.000 €		105.000 €	1.203 €
	Immobile: PER C02 13 m2	25%	13,00	3,25
	Immobile: RES A03 84 m2	100%	84,00	84,00
				87,25
2	Febbraio 2024			
	Numero immobili: 3			
	Corrispettivo dichiarato: 110.000 €		110.000 €	1.232 €
	Immobile: PER C02 9 m2	25%	9,00	2,25
	Immobile: PER C06 12 m2	25%	12,00	3,00
	Immobile: RES A03 84 m2	100%	84,00	84,00
				89,25
3	Febbraio 2024			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 113.000 €		113.000 €	998 €
	Immobile: PER C06 17 m2	25%	17,00	4,25
	Immobile: RES A03 109 m2	100%	109,00	109,00
				113,25
4	Marzo 2024			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 95.000 €		95.000 €	1.108 €
	Immobile: PER C02 11 m2	25%	11,00	2,75
	Immobile: RES A03 83 m2	100%	83,00	83,00
				85,75



5	Marzo 2024			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 120.000 €		120.000 €	1.121 €
	Immobile: PER C06 12 m2	25%	12,00	3,00
	Immobile: PER C06 12 m2	25%	12,00	3,00
	Immobile: RES A03 101 m2	100%	101,00	101,00
				107,00
6	Maggio 2024			
	Numero immobili: 3			
	Corrispettivo dichiarato: 170.000 €		170.000 €	1.156 €
	Immobile: PER C02 5 m2	25%	5,00	1,25
	Immobile: PER C06 15 m2	25%	15,00	3,75
	Immobile: RES A03 142 m2	100%	142,00	142,00
				147,00

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
1	105.000 €	87,25	1.203 €
2	110.000 €	89,25	1.232 €
3	113.000 €	113,25	998 €
4	95.000 €	85,75	1.108 €
5	120.000 €	107,00	1.121 €
6	170.000 €	147,00	1.156 €
		6	
		1.137 € / mq	
ARROTONDAMENTO		1.140 € / mq	

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
4	95.000 €	85,75	1.108 €
1	105.000 €	87,25	1.203 €
2	110.000 €	89,25	1.232 €
5	120.000 €	107,00	1.121 €
3	113.000 €	113,25	998 €
6	170.000 €	147,00	1.156 €
		3	
		1.181 € / mq	
ARROTONDAMENTO		1.180 € / mq	

Valori F.I.M.A.A.

Periodo: II-2023

Tipologia: **Periferia – Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio**

Valore di mercato: prezzo min. **1.000** / prezzo max. **1550** (€/mq)

Tipologia: **Periferia – Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

Valore di mercato: prezzo min. **750** / prezzo max. **1.050** (€/mq)



Valori Borsino Immobiliare

Periodo: Ottobre 2024

Zona: **Stabili di 2° fascia**

Valore di mercato: prezzo min. **1.289** / prezzo max. **1.470** (€/mq)

VALORE UNITARIO DI PERIZIA 1.200 €/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	58,50	€ 1.200,00	€ 70.200,00
Terrazzo	A/4	6,70	€ 1.200,00	€ 8.040,00
Cantina	A/4	1,05	€ 1.200,00	€ 1.260,00
Box-auto	C/6	4,10	€ 1.200,00	€ 4.920,00
		70,35		€ 84.420,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi in relazione alla mancanza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito:

Riduzione del valore del 5% per mancanza della garanzia per vizi:	- €	4.221,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita – STIMA DI MASSIMA:	- €	3.200,00
Spese tecniche indicative per la regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	3.750,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	73.249,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e LIBERO	€	73.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e OCCUPATO	€	55.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per



vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

—

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare è non comodamente divisibile.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta xxx dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo e-mail e al Debitore esecutato.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 11 ottobre 2024.

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
- 4) Certificati anagrafici;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Mappa catastale;
- 8) Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
- 9) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 10) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 11) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 12) Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
- 13) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 14) Atto di Compravendita Rep. xxx del xxx;
- 15) Tabelle Millesimali;
- 16) Bilancio e Riparto Consuntivi 2022;
- 17) Bilancio e Riparto Consuntivi 2023;
- 18) Bilancio e Riparto Preventivi 2024.

