

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 621-2023

Giudice delle Esecuzioni: [REDACTED]

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzo Sull'Adda (MI), via GIOVANE ITALIA n. 14



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI (PIANI TERRA E PRIMO)

Bene in Trezzo sull'Adda (MI), via GIOVANE ITALIA N. 14

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 13, particella 243, subalterno 701

### Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/12/2023 e nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento staggito, l'immobile risultava occupato da 

### Contratti di locazione in essere

NO.

L'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 9 novembre 2023 ha dichiarato che: "in riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che dalle verifiche in A.T. sul soggetto esecutato non risultano contratti di locazione e/o comodati, registrati sull'immobile oggetto della procedura.

Risulta registrato presso l'UT di Ponte San Pietro (R03) il contratto di locazione n. 2083 serie 3 anno 2003, nel quale non sono indicati i dati catastali e il soggetto esecutato è dante causa. **Il contratto è risolto al 21/07/2007.** Nel caso fosse interessato ad estrarre copia, La invitiamo a rivolgersi all'Ufficio di registrazione".

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 36.000,00

da occupato: **NON SI RILEVA IL CASO**

## LOTTO 001

APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI (PIANI TERRA E PRIMO)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

##### -APPARTAMENTO AI PIANI TERRA E PRIMO

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI) via Giovane Italia n. 14; appartamento ad uso abitazione ai piani terra e primo composto al piano terra da un locale cucina ma utilizzato attualmente a locale deposito con accesso dal cortile comune e al piano primo da disimpegno, tre locali di cui una adibito a locale cucina, un bagno avente il tutto accesso dal ballatoio comune attualmente privo di scala di collegamento tra i piani terra e primo.

Si pone a conoscenza che nel titolo di provenienza nella descrizione dell'unità immobiliare e' inserita una postilla e più precisamente la N. 1 dove viene dichiarato che alla cucina al piano terra è "annesso un vano sottoscala esterno"

(Allegato n. 1: Mappa cartografica)

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di proprietà di [REDACTED]

A favore di [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

##### NOTA BENE:

Si segnala che in base al **Certificato di Residenza Storico** rilasciato dal Comune di Osio Sotto (BG) in data 31/10/2023 certifica che in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente "la storia di residenza in questo Comune [REDACTED] in APR il 23/05/2022 per IMMIGRAZIONE DA TREZZO SULL'ADDA (MI) pratica n. 150 [REDACTED]"

Si segnala che in base al **Certificato di Stato di Famiglia** rilasciato dal Comune di Osio Sotto

(BG) in data 31/10/2023 certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente "all'indirizzo via MONTE GRAPPA n. 21 – interno 5 risulta iscritta la seguente famiglia: [REDACTED]

Si segnala che in base all' **ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO** rilasciato dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 06/11/2023 certifica che "Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di Trezzo sull'Adda al N. 2 P.2 S. C anno 2020 risulta che il giorno 29 del mese di GENNAIO dell'anno 1999 hanno contratto matrimonio in [REDACTED]

(Allegato n. 2: Certificati di Residenza Storico, di Stato di Famiglia e Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio)

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue:

Intestati:

- [REDACTED] – Proprietà 1/1,

#### **APPARTAMENTO ai piani terra e primo**

dati identificativi: **fg. 13 part. 243 sub. 701**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 77 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 77 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 267,27

Indirizzo: VIA GIOVANE ITALIA n. 14 Piano T-1

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dalla dichiarazione (d.m. 701/94)

#### **VARIAZIONI CATASTALI nel VENTENNIO:**

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0691200 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 137700.1/2011)

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 Pratica n. MI0780484 in atti dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 199354.1/2009).

### 1.4. Coerenze

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- del piano terra: unità di proprietà di terzi, via Giovane Italia, vano scale comuni, cortile comune da cui si accede a chiusura.

- del piano primo: unità di proprietà di terzi, via Giovane Italia, vano scale comuni, ballatoio da cui si accede a chiusura.

(Allegato n. 3: Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa)

### 1.5. 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: centrale, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

**Servizi offerti dalla zona:** La zona fruisce di un buon numero di filiali bancarie tra cui citiamo le filiali della Banca Popolare di Milano di via Gramsci, della Banca Intesa SANPAOLO di via Sala e di via Dei Mille, dell'Unicredit di via Gramsci, della Banca Popolare di Sondrio di via Giovane Italia, posta nelle immediate adiacenze del fabbricato, di un' ampia gamma di negozi di diversa tipologia merceologica, del Supermercato Coop di via Gramsci, il DPIU' di via Mazzini, il Conad SUPERSTORE sempre in via Mazzini ubicati nel raggio di circa 700 metri dal fabbricato, dell' Ufficio delle Poste Italiane di via G. Mazzini, della Farmacia privata "Nazionale" dell'omonima piazza, di scuole dell' infanzia (istituto "RODARI"), primaria (istituto "Ai nostri Caduti") e secondaria di 1° grado (Istituto "P. Calamandrei") facilmente accessibili in quanto posizionate nel raggio di 1,5 km, del Liceo Scientifico e Linguistico "Giordano Bruno". Dal fabbricato è possibile raggiungere inoltre l'Istituto Tecnico Statale e Commerciale e per Geometri "J. Nizzola" di via Nenni 10 e l'Istituto Professionale Statale per i Servizi commerciali (IPSSC) di via Curiel entrambi distanti 1,5-2 km; a circa 400 metri è raggiungibile il Municipio sito in via Roma n. 5, in cui sono presenti tutti i servizi utili per la vita della comunità. La via Giovane Italia è transitabile per la sua dimensione trasversale solo da pedoni. La zona tuttavia è lambita da strade di buona percorribilità con un sufficiente numero di parcheggi; Buona la presenza di luoghi di ristoro e di attrezzature collettive.

**Principali collegamenti pubblici:** A poche decine di metri sono poste le fermate delle linee di trasporto pubblico tra cui citiamo la Z301 e Z309.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 1,4 km dall'Autostrada A4 (Milano-Venezia-Torino)

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di vetusta costruzione a due piani su via Giovane Italia e a tre piani interni formante un unico corpo di fabbrica con accesso da via Giovane Italia n. 14

- struttura: in muratura;
- facciate: intonacate e tinteggiate; si denotano ammaloramenti sulla facciata fronte strada e sulla facciata fronte cortile comune sui muri perimetrali esterni in special modo di accesso alla porzione dell'unità al piano terra;
- accesso condominiale: portone in legno a doppia anta;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra;
- ascensore condominiale: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: scarse.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

In **Comune di Trezzo sull'Adda (MI) via Giovane Italia n. 14**; appartamento ad uso abitazione **ai piani terra e primo** composto al **piano terra** da un locale cucina ma utilizzato attualmente a locale deposito con accesso dal cortile comune e **al piano primo** da disimpegno, tre locali di cui una adibito a locale cucina, un bagno avente il tutto accesso dal ballatoio comune attualmente privo di scala di collegamento tra i piani terra e primo.

.

Si pone a conoscenza che nel titolo di provenienza nella descrizione dell'unità immobiliare e' inserita una postilla e più precisamente la N. 1 dove viene dichiarato che alla cucina al piano terra è "**annesso un vano sottoscala esterno**"

- **APPARTAMENTO SU DUE LIVELLI (PIANI TERRA E PRIMO)**
- esposizione: doppia esposizione sui lati est-ovest;
- pareti: al piano primo; normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno fino ad altezza ad H= 2,03 m circa ed in cucina sino ad H=2.63 m circa; si segnala che sul plafone della camera posta a destra dell'ingresso sono stati inseriti degli elementi sintetici di fortuna a protezione della camera che fanno ritenere fenomeni di infiltrazione dalla soprastante copertura
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in monocottura;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro e persiane esterne in legno in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- porta d'accesso: al piano primo di tipo blindato in scarse condizioni di manutenzione e di stessa tipologia; la porta di accesso al piano terra e dello stesso stato manutentivo;
- porte interne: in legno tamburate cieche in scarso stato di manutenzione e conservazione;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- -impianto citofonico: assente
- impianto termico: di tipo autonomo con caldaia murale ubicata al piano terra con radiatori in ghisa in pessimo stato manutentivo;

- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale installata al piano terra in precedenza presumibilmente utilizzata a locale cucina ed ora a locale deposito.
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c./bidet, e vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: **al piano terra**: altezza del locale H= 2,99 m. circa; **al piano primo**: Hmin= 1.83 m circa e Hmax= 3.86 m circa nella camera posta a destra dell'ingresso, H= 2,88 m circa nel locale cucina, 2,83 m circa nella camera posta a sinistra dell'ingresso, H=2,80 m circa nel bagno;

(Allegato n. 10: Documentazione fotografica)

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il Comune di Trezzo sull'Adda nel quale trova collocazione l'unità immobiliare facente parte del "CONDOMINIO IL CORTILE" ha una popolazione di circa 12.000 residenti ed è situato ad est di Milano; tale Comune dista in linea d'aria circa 30 km dal centro del capoluogo lombardo, circa 16 km da Monza e circa 16 km da Bergamo ed è ubicato nelle vicinanze dei Comuni di prima fascia di Capriate San Gervasio (BG) (da cui dista circa 1,3 km), di Grezzago (circa 3,0 km), di Vaprio D'Adda (circa 2,8 km), di Busnago (MB) (circa 4,5 km), di Cornate D'Adda (MB) (circa 6,0 km) all'interno di un'area fortemente urbanizzata ai confini della provincia di Milano con la provincia di Bergamo. Tale Comune è raggiungibile da Milano dall'Autostrada Milano-Venezia (A4) con uscita dal casello di Trezzo sull'Adda dopo aver percorso circa 26 km. E' possibile raggiungere il Comune dalla periferia est di Milano (CASCINA GOBBA) percorrendo la via Padana Superiore e proseguendo per Strada Padana Superiore e poi per via Roma (in Comune di Cassina de' Pecchi) e continuando, sempre nella stessa direzione, per il Comune di Gorgonzola e poi immettendosi nella Variante di Villa Fornaci e successivamente imboccando la SPexSS525 che incrociando la SP104 permette di giungere in Trezzo sull'Adda. Il Comune non fruisce di una propria stazione ferroviaria. In autobus è possibile raggiungere Trezzo Sull'Adda attraverso un sufficiente numero di linee di trasporto pubblico di superficie della Società AUTOGUIDOVIE tra cui citiamo la Z301 che partendo da MILANO (Lampugnano M1), transita per il Comune di Cormano (A4), e dopo aver servito il Comune di Sesto San Giovanni in via 1° Maggio, da dove è possibile utilizzare sia le FS che la M1, prosegue in direzione di Cinisello Balsamo ed Agrate (A4) per giungere in Comune di Trezzo sull'Adda e terminare la sua corsa in Comune di Bergamo (Autostazione). Citiamo anche la Linea Z 309 della sopra indicata società di trasporti che partendo da Trezzo sull'Adda serve i Comuni di Vaprio D'Adda e termina la sua corsa a Cassano D'Adda (FS Stazione). Nel Comune di Trezzo sull'Adda è operativo il recente "HUMANITAS MEDICAL CARE" di piazza Omodei n. 1 che è un moderno centro per prelievi e di visite specialistiche in regime di servizio sanitario nazionale e privato. Tra le attrazioni storiche citiamo il Castello Visconteo del XIV secolo e il suo parco. Il Comune fa parte del Parco Regionale ADDA NORD con i percorsi ciclabili dell'omonimo fiume. La zona dove è ubicato il fabbricato risulta semicentrale del tessuto urbano del Comune ed è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; Il contesto urbanistico nel quale trova ubicazione è caratterizzato dalla presenza in prevalenza di fabbricati con destinazione abitativa per lo più edificati con diverse tipologie costruttive. La zona fruisce di un buon numero di filiali bancarie tra cui citiamo le filiali della Banca Popolare di Milano di via Gramsci, della Banca Intesa SANPAOLO di via Sala e di via Dei Mille, dell'Unicredit di via Gramsci, della Banca Popolare di Sondrio di via Giovane Italia, posta nelle immediate adiacenze del fabbricato, di un'ampia gamma di negozi di diversa tipologia merceologica, del Su-

permercato Coop di via Gramsci, il DPIU' di via Mazzini, il Conad SUPERSTORE sempre in via Mazzini ubicati nel raggio di circa 700 metri dal fabbricato, dell' Ufficio delle Poste Italiane di via G. Mazzini, della Farmacia privata "Nazionale" dell'omonima piazza, di scuole dell' infanzia (istituto "RODARI"), primaria (istituto "Ai nostri Caduti") e secondaria di 1° grado (Istituto "P. Calamandrei") facilmente accessibili in quanto posizionate nel raggio di 1,5 km, del Liceo Scientifico e Linguistico "Giordano Bruno". Dal fabbricato è possibile raggiungere inoltre l'Istituto Tecnico Statale e Commerciale e per Geometri "J. Nizzola" di via Nenni 10 e l'Istituto Professionale Statale per i Servizi commerciali (IPSSC) di via Curiel entrambi distanti 1,5-2 km; a circa 400 metri è raggiungibile il Municipio sito in via Roma n. 5, in cui sono presenti tutti i servizi utili per la vita della comunità. La via Giovane Italia è transitabile per la sua dimensione trasversale solo da pedoni. La zona tuttavia è lambita da strade di buona percorribilità con un sufficiente numero di parcheggi; Buona la presenza di luoghi di ristoro e di attrezzature collettive. A poche decine di metri sono poste le fermate delle linee di trasporto sopra indicate. Il fabbricato di cui fa parte è in scarse condizioni di manutenzione e conservazione e si avvale di un cortile comune per l'accesso alle unità ai piani terra e di una scala per accedere alla porzione di unità al piano primo. Il fabbricato non ha un servizio di custodia. **L'unità ad uso abitativo sviluppa una superficie lorda commerciale di 16 mq circa al piano terra e di 55 mq circa al piano primo per un totale di 71 mq circa.**

## 2.5. Certificazioni energetiche:

**Assente.**

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica dalla consultazione online del CENED inerente all'unità staggita.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assenti.

## 2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

E' stato inviato con posta PEC in data 13/11/2023 il quesito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020 in data 3 ottobre 2022.

L'ufficio Tecnico-Urbanistica ha così risposto:

*"Oggetto: richiesta attestazione immobile via Giovane Italia N. 14  
Come da Vs. richiesta protocollo n° 22238 del 13/11/2023 in merito alla procedura esecutiva R.G. 621-2023 riferita all'immobile di via Giovane Italia civico 14, con la presente si attesta che: l'immobile facente parte del cortile di via Giovane Italia civico 14, identificato catastalmente al fg. 13 particella 243 sub. 701 risulta non rientrare fra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 L. 178/2020"*

(Allegato N. 4: Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune)

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/12/2023 e nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento staggito, l'immobile risultava occupato da [REDACTED]

#### 3.2. Esistenza di contratti di locazione

NO.

L'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 9 novembre 2023 ha dichiarato che: "in riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che dalle verifiche in A.T. sul soggetto esecutato non risultano contratti di locazione e/o comodati, registrati sull'immobile oggetto della procedura.

Risulta registrato presso l'UT di Ponte San Pietro (R03) il contratto di locazione n. 2083 serie 3 anno 2003, nel quale non sono indicati i dati catastali e il soggetto esecutato è dante causa. **Il contratto è risolto al 21/07/2007.** Nel caso fosse interessato ad estrarre copia, La invitiamo a rivolgersi all'Ufficio di registrazione".

(Allegato N. 5: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuale proprietario

-ANTE VENTENNIO il sig. [REDACTED] (ovvero l'esecutato) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio dott. CATRI RAFFAELE – Treviglio stipulato in data 05/11/2002 rep. N.581084/23963, [REDACTED]

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è identificato al NCEU di Trezzo sull'Adda come segue:

- l'appartamento è distinto al foglio 13, mappale 243, subalterno 701,

#### NOTA BENE:

Si segnala quanto rilevabile in base all' **ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO** rilasciato dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 06/11/2023 che certifica che "Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di Trezzo sull'Adda al N. 2 P.2 S. C anno 2020 risulta che il giorno 29 del mese di GENNAIO dell'anno 1999 [REDACTED]

[REDACTED] . ANNOTAZIONI; Con atto in

data 11 marzo 2022

\*\*\* Si segnala che nei certificati prodotti dai Comuni [REDACTED] viene indicata la nascita in BENI AMIR OUEST mentre nel titolo di provenienza viene indicato in BENI AMIR OVEST

Inoltre sul titolo è stato manualmente indicato il numero generale 145061 mentre in visura il numero di registro generale è indicato in 145059

(Allegato N. 6: Titolo di provenienza)

#### 4.2. Precedenti proprietari

----

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott. [REDACTED], iscritta nel Collegio Notarile di Monza, alla data del 05/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano e al Catasto di via Manin 27, alla data del 21/12/2023 si evince:

(Allegato N. 7: Ispezioni ipotecarie)

#### 5.2. 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: -

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

- Iscrizioni

**-Ipoteca volontaria** iscritta il **19/11/2002** ai **nn.145060/33303** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a rogito Notaio dott. CATRI RAFFAELE – Treviglio in data 05/11/2002 rep.581085, [redacted] domicilio ipotecario GENOVA- via CASSA DI RISPARMIO 15 contro [redacted], Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 90.000,00 di capitale, durata 25 anni.

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Trezzo sull'Adda come segue:  
- appartamento distinto al foglio 13, mappale 243, subalterno 701, ovvero l'unità staggita.

**-Ipoteca IN RINNOVAZIONE** iscritta il **07/10/2022** ai **nn.140524/28686** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a rogito Notaio dott. [redacted] – Treviglio (BG) in data 05/11/2002 rep.581085, [redacted] domicilio ipotecario GENOVA- via CASSA DI RISPARMIO 15 contro [redacted], Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 90.000,00 di capitale, durata 25 anni.

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Trezzo sull'Adda come segue:  
- appartamento distinto al foglio 13, mappale 243, subalterno 701, ovvero l'unità staggita.

**Ipoteca giudiziale: NESSUNA.**

**Ipoteca legale: NESSUNA-**

• **Pignoramenti**

**-Pignoramento** del 15/01/2009 rep.147/2009, **trascritto il 09/06/2009 ai nn.68708/41106** contro [redacted] per il diritto di proprietà di 1/1 a favore di [redacted].

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Trezzo sull'Adda come segue:  
- appartamento distinto al foglio 13, mappale 243, subalterno 701, ovvero l'unità staggita.

**-Pignoramento** del 19/06/2023 rep.4429, **trascritto il 04/07/2023 ai nn.92454/64730** contro [redacted] per il diritto di proprietà di 1/1 a favore di [redacted] per il diritto di proprietà di 1/1.

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Trezzo sull'Adda come segue:  
- appartamento distinto al foglio 13, mappale 243, subalterno 701, ovvero l'unità staggita.

• **Altre trascrizioni**

-

5.4. Eventuali note/osservazioni

.....

L'immobile è amministrato da [REDACTED] con sede in via Santa Marta 20 - 20059 Trezzo Sull'Adda [REDACTED] che ha fornito alla data del 06/11/2023 le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'appartamento: 35,20: non è presente il riscaldamento centralizzato

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° settembre al 30 settembre.

Spese ordinarie medie **annue di gestione** delle unità immobiliari pignorate: **Euro 1.400:**

- Le spese condominiali ordinarie insolute nel solo anno in corso (gestione 2022-2023); € **1.400** cui si sommano € 800 rate extra che da quanto ci ha dichiarato l'amministratore solo telefonicamente concernerebbero le rate dell'acquedotto

- Le spese condominiali ordinarie insolute nel solo anno precedente (gestione 2021-2022); € **1.260,00**

Pertanto le spese condominiali insolute **relativamente agli ultimi esercizi** (gestioni 2021-2022/2022-2023) alla data 06/11/2023 della dichiarazione all'unità pignorata è pari a € **2.660**

**Il totale, alla data del 06/11/2023, delle spese condominiali scadute ed insolute con riferimento alla unità immobiliare pignorata** ammontano a € **34.200,00**

Le spese straordinarie deliberate e non scadute relative all'unità sono pari a € 144,00.

Le spese straordinarie deliberate e scadute relative all'unità sono pari a € 700,00.

L'Amministratore dichiara che non è in possesso di un Regolamento Condominiale e che non si 'e' in possesso del C.I.S.

L' Amministratore dichiara inoltre che il complesso è in " *una condizione pessima. Sostanzialmente C'è il tetto da rifare e ci sono state di calcinacci dalle facciate e dai balconi. Non dovrebbe essere presente eternit*".

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.

(Allegato N. 8: Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali insolute)

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-----

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

**NO.** In quanto per giungere al piano primo è necessario percorrere una rampa di scala priva

di servo scala. Solo la porzione al piano terra è accessibile dal cortile comune ma non l'appartamento nella sua interezza.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

#

Il Comune di Trezzo è dotato di una Variante al PGT approvata nell'anno 2019 come da Delibera del C.C. N. 4 del 28/01/2019 e l'area in oggetto ricade in: "zona nuclei antichi" con vincolo paesaggistico

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Trezzo sull'Adda:

Dalle indagini è emerso che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Non si è reperita alcuna pratica originaria inerente la costruzione dell'edificio.

Successivamente è stata rilasciata la seguente:

- **Concessione Edilizia – Registro Costruzioni N. 45/97 protocollo n° 3028 del 25/03/1997** per "realizzazione nuova scala interna. Identificato al fg. 13 mappale 243, corrispondente a via G. Italia civico 14",

Il rilascio di tale Concessione edilizia come si legge si è dichiarato che *" prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti;*

*-denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere una copia vistata,,,,,omissis....."*

Non è stata reperita copia di tale denuncia.

In data 2 maggio 1997 è stata protocollata dal Direttore dei Lavori arch. Roberto Nicolussi la comunicazione di inizio lavori

Si è reperito un DECRETO DEL SINDACO DI AUTORIZZAZIONE ai sensi dell'art. 7 della legge 29/06/1939 N. 1497 per **Zone soggette a Vincolo Ambientale** ai sensi del D.M. 23.03.1970 pubblicato G.U. n. 101 del 22.03.1970 opere di "REALIZZAZIONE SCALA INTERNA"

(Allegato n. 9: Pratica edilizia e disegni di progetto).

### ABITABILITÀ:

- **NON** si è reperita alcuna documentazione attestante l'Abitabilità dell'immobile.

### 7.2. Conformità edilizia:

**NO.**

E' stata asportata la scala di collegamento tra la porzione al piano terra e la porzione al piano primo **contrariamente a quanto indicato sui disegni di progetto.**

Va ripristinata tale scala a chiocciola conformemente ai disegni di progetto con un costo minimo presuntivo di € 2.000 che ovviamente può variare a seconda della tipologia e del materiale di cui è composta.

Si segnala inoltre che a seguito della struttura in legno che funge da ripostiglio in quota, delle controsoffittature e degli elementi di protezione in materiale sintetico di fortuna applicate sul plafone del locale utilizzato a camera da letto e posto a destra dell'ingresso del piano primo **non è possibile determinare** le reali altezze interne di tale locale. Fanno pertanto fede le altezze interne indicate nel rilascio della Concessione edilizia sopra indicata al comma 7.1.

Per l'asportazione del ripostiglio di legno in quota nella camera posta a destra si può indicare un costo di smaltimento puramente indicativo di **€ 200.**

**Si pone che non è stata reperita alcun documento attestante l'Agibilità del fabbricato.**

Si ritiene pertanto che L'Amministratore servendosi di un tecnico di sua fiducia presenti la richiesta di Agibilità del fabbricato con un **costo professionale presuntivo di € 1.000** corredandola di tutta la documentazione delle unità immobiliari relativamente a tutte le certificazioni degli impianti e del collaudo statico del fabbricato il cui costo graverà per quote sulle singole unità di proprietà prescindendo da qualsiasi costo relativo alle certificazioni impiantistiche che dovranno essere a carico delle singole unità.

**Costi stimati: € 2.000 per il ripristino della scala di collegamento, € 1.000 di costi per la richiesta di agibilità da parte dell'Amministratore e € 200 per lo smaltimento del ripostiglio in legno per un totale di € 3.200.**

### 7.3. Conformità catastale:

**NO**

**Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme alla planimetria catastale:**

E' stata asportata la scala di collegamento tra la porzione dell'unità al piano terra e la porzione al piano primo **contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale.**

Dopo il ripristino della scala di collegamento come indicato al punto 7.2 conformità edilizia sopra indicato la planimetria catastale sarà conforme con lo stato dei luoghi con l'unica eccezione delle altezze interne del locale che come sopra indicate non è stato possibile verificare.

**Costi stimati: € 0,0.**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

#### APPARTAMENTO AI PIANI TERRA E PRIMO

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	71,0	100%	71,0
		<b>71,0</b>		<b>71,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Trezzo Sull'Adda

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.550 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,8 / prezzo max. 5,6 (Euro/mq x mese)

-Borsino Immobiliare

Dati del 2023

Tipologia prevalente: abitazioni civile

Posizione/zona: INTERO CENTRO URBANO

- Quotazioni di appartamenti. in stabili di 2^ Fascia di qualità inferiori alla media di zona

Valore minimo Euro 1.289 – Valore medio: Euro 1.380; Valore massimo Euro 1.470

9.3. Valutazione LOTTO 001

APPARTAMENTO AI PIANI TERRA E PRIMO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A3	71,0	€ 620,00	€ 44.020,00

€ 44.020,00

**Totale valutazione Lotto 001: € 44.000,00 arrotondato**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

<b>• VALORE LOTTO 001</b>	€ 44.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.200,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e	-€ 2.460,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 36.140,00
arrottondato	€ 36.000,00
<b>Contratti locativi: NON SI RILEVA IL CASO</b>	

**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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

---

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

---

L'unità non risulta oggetto di contratti locativi come comunicatoci dall'Agenzia delle Entrate.

---

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

---

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

---

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

---

Il complesso edilizio pur essendo in zona pressochè centrale del tessuto urbano versa in scarse condizioni di manutenzione e conservazione con necessità di interventi sulla copertura da quanto è stato possibile osservare e sulle facciate interne ed esterne. L'unità abitativa è stata oggetto di una parziale ristrutturazione ma sono inseriti al piano primo degli elementi sintetici a protezione del plafone della camera posto a destra dell'ingresso che fanno ritenere fenomeni di infiltrazione dalla soprastante copertura. Dal sopralluogo emerge che il valore dell'immobile sconta pertanto, rispetto a valori tipologici medi dei fabbricati della zona le condizioni attuali dello stato di manutenzione e conservazione.

---

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 06/02/2024

l'Esperto Nominato  
Ing. Giuseppe Bellia

**ALLEGATI**

1. Mappa cartografica
2. Certificati di Residenza Storico, di Stato di Famiglia e Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio
3. Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa
4. Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune
5. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi
6. Titolo di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali insolute
9. Pratica edilizia e disegni di progetto
10. Documentazione fotografica