

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1798/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-11-2020 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Corpo 1 e 2

Esperto alla stima: Arch. Luca D'Angelo
Codice fiscale: DNGLCU73C06F205E
Studio in: Via Pacinotti 8 - Milano
Email: archiparlando@libero.it
Pec: dangelo.11264@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: 1. Via Vicolo Chiuso n.1 – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056
 2. Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14) – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 8, particella 134, subalterno 3

Corpo 2: Autorimessa di pertinenza

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 13, particella 128, subalterno 60

2. Stato di possesso

Beni: 1. Via Vicolo Chiuso n.1 – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056
 2. Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14) – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Possesso: Occupato dalla proprietaria

Corpo 2: Autorimessa di pertinenza

Possesso: Occupata dalla proprietaria

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: 1. Via Vicolo Chiuso n.1 – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056
 2. Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14) – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Corpo 1: Autorimessa di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

4. Creditori Iscritti

Bene: 1. Via Vicolo Chiuso n.1 – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056
 2. Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14) – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Creditori Iscritti: [REDACTED] (creditore procedente)

Corpo 2: Autorimessa di pertinenza

Creditori Iscritti: [REDACTED] (creditore procedente)

5. Comproprietari

Beni: 1. Via Vicolo Chiuso n.1 – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056
2. Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14) – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056

Lotti: 001

Corpo 1: Appartamento

Comproprietari: Comproprietari: nessuno (proprietà 1/1 di [REDACTED])

Corpo 2: Autorimessa di pertinenza

Comproprietari: Comproprietari: nessuno (proprietà 1/1 di [REDACTED])

6. Misure Penali

Beni: 1. Via Vicolo Chiuso n.1 – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056
2. Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14) – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento

Misure Penali: nessuna venuta a conoscenza dell’esperto

Corpo 2: Autorimessa di pertinenza

Misure Penali: nessuna venuta a conoscenza dell’esperto

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: 1. Via Vicolo Chiuso n.1 – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056
2. Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14) – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056

Lotto: 001

Corpo 2: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo 2: Autorimessa di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: 1. Via Vicolo Chiuso n.1 – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056
2. Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14) – Trezzo sull’Adda (Mi) – 20056

Lotto: 001 Appartamento + autorimessa di pertinenza

Prezzo da libero: € 114.319,00

Beni in **Trezzo sull'Adda**
Località/Frazione (**Trezzo Centro**)
Via Vicolo Chiuso n.1

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo 1: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Vicolo Chiuso n.1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 8, particella 134, subalterno 3, scheda catastale MI0202691 del 01.03.05, indirizzo Via Vicolo Chiuso n.1, piano 1, comune Trezzo sull'Adda, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 86mq, rendita € 330.53

Derivante da:

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione di classamento del 07.07.05 – protocollo n.MI0521626 in atti dal 07.07.05

variazione del 01.03.05 protocollo n.MI0202691 in atti dal 01.03.05 diversa distribuzione degli spazi interni

variazione del 01.01.92 variazione del quadro tariffario

impianto meccanografico del 18.04.89

Millesimi di proprietà di parti comuni: condominio non costituito

Confini appartamento in contorno partendo da nord in senso orario:

- proprietà di terzi, vano scala comune, vicolo chiuso, via Fiume, proprietà di terzi e cortile comune;

[REDACTED]

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante il sopralluogo venivano rilevate delle piccole variazioni eseguite nell'appartamento:

1. la porta tra ingresso e soggiorno, presente sull'ultima pratica edilizia, riportata sul catastale, non veniva rilevata nello stato di fatto dei luoghi.

PLANIMETRIA CATASTALE (piano primo) - planimetria presentata in data 01.03.05.

PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE (piano primo) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 07.07.20 con in giallo quelle le pareti demolite.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIE CATASTALI	PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE
PIANO PRIMO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 01.03.05	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 07.07.20

Descrizione delle opere da sanare: la piccola variazione interna eseguita varia le superfici dei locali. Quindi i rapporti aeroilluminanti dei locali denunciati nell'ultima pratica edilizia presentata vengono variati. Dopo aver effettuato i lavori di ripristino riportando lo stato dei luoghi antecedente come da ultima pratica edilizia presentata (D.I.A. del 16.02.02), ripristinando le due mazzette in muratura e la posa della porta, non dovranno essere eseguite variazioni catastali.

Regolarizzabili mediante: nessuna variazione catastale.

variazione catastale: € -----

Oneri Totali a partire da: € -----

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale non dovrà essere variata a seguito dei lavori di ripristino dello stato ante (ultima planimetria – D.I.A. del 16.02.02).

Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

Identificativo corpo 2: Autorimessa

Autorimessa [C6] sita in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietaria per 1/1

foglio 13, particella 128, subalterno 60, scheda catastale MI0134531 del 07.01.94, indirizzo Via Trento e Trieste n.4, piano S2, comune di Trezzo sull'Adda, categoria C/6, classe 4, consistenza 16mq, superficie 16mq, rendita € 60.11

Derivante da:

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
 costituzione del 17.01.94 – in atti dal 28.01.94

Millesimi di proprietà di parti comuni: riportati nelle tabelle millesimali in possesso dell'amministratore

Confini autorimessa in contorno partendo da nord in senso orario:

- sub. 56, sub. 55, sub.61, corsello comune e sub.59;

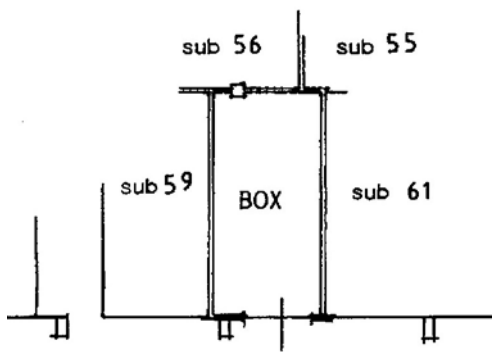
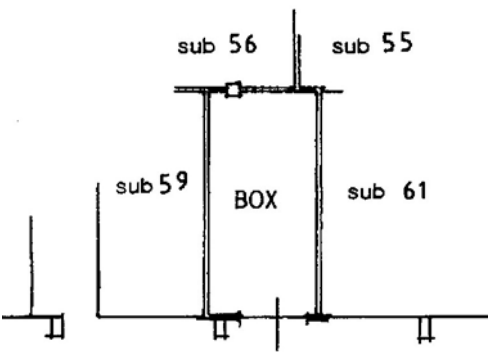
Note: la distribuzione degli spazi interni del 1994 (presente in catasto) rispecchia lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo anche se il tracciato del corsello comune è riportato solo parzialmente.

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante l'accesso ai luoghi veniva constatato che l'indirizzo riportato sulla visura catastale e sull'atto notarile, via Trento e Trieste n.4 non corrisponde all'odierno indirizzo del condominio che si trova in Piazza Nazionale n.14.

PLANIMETRIA CATASTALE (piano secondo interrato) - planimetria presentata in data 17.01.94.
 PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE (piano secondo interrato) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 07.07.20.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE
PIANO SECONDO INTERRATO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 07.01.94	NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 07.07.20
	

Descrizione delle opere da sanare: indirizzo immobile da variare sulla visura catastale.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per aggiornamento toponomastica.

variazione catastale: € -----

Oneri Totali a partire da: € -----

Note sulla conformità catastale: deve essere presentata un'aggiornamento catastale per variazione toponomastica che può essere eseguita online direttamente dal nuovo aggiudicatario dell'immobile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Autorimessa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Ubicazione e descrizione dell'immobile:

Trezzo sull'Adda è un comune posto ad est di Milano con 12.157 di abitanti facente parte della città metropolitana di Milano. La porzione di edificio in oggetto si trova al centro del paese nel centro storico a traffico limitato con parcheggi sufficienti. Le zone limitrofe sono dotate di ampi spazi agricoli coltivati.

Aeroporti più vicini sono quelli di MILANO LINATE e MILANO MALPENSA

Principali Distanze - 38 km da piazza Duomo/Milano, raggiungibile in 40 minuti.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi commerciali utili alla residenza

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: centro di Milano e Bergamo

Attrazioni paesaggistiche: vicinanza parco Adda Nord e Naviglio della Martesana

Attrazioni storiche:

-Castello Visconteo

Principali collegamenti pubblici:

- **Autostrada A4 Milano - Venezia (uscita casello di Trezzo S/A);**

- **SP Monza - Bergamo.**

Da Milano: tangenziale Est, autostrada A4 Milano Venezia, uscita Trezzo sull'Adda (15 minuti da Cascina Gobba).

Seguire poi i cartelli: Fiume Adda, Centrale Enel e Castello Visconteo.

Da Bergamo: autostrada A4 uscita Trezzo sull'Adda (10 minuti dal casello di Bergamo).

Mezzi pubblici:

-da Milano: Stazione Garibaldi autostradale per Bergamo con fermata a Trezzo, metropolitana MM2 verde fino a Gessate poi bus NET fino a Trezzo.

-da Bergamo: Stazione bus Autostradale per Milano con fermata a Trezzo da Monza: bus NET.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Vicolo Chiuso n.1

Autorimessa [C6] sita in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14)

Durante il sopralluogo effettuato il 07.07.20, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'appartamento oggetto di pignoramento risulta occupato [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Lo scrivente ha fornito alla famiglia [REDACTED] le informazioni necessarie sul processo ese-

cutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre venivano avvisati gli occupanti che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

In data 16.06.20 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 per eseguire la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestati alla proprietaria [REDACTED] in qualità di locataria dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale [REDACTED] non sono risultati contratti di locazione registrati.

Allegato n.2 - ricerca contratti di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro sig.ra [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00; A rogito di notaio Romanelli in data 22.02.17; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24.02.17 ai nn. 21772/3811;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 21.12.19 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 27.01.20 ai nn. 8909/5279;

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e Autorimessa

4.2.3 Altre trascrizioni:

-Trasrizione del 05.10.93 nn.71470/48898 consultata dallo scrivente
Modifica ed integrazione di convenzione per l'attuazione di parte del piano di recupero di Piazza Nazionale fra il Comune di Trezzo sull'Adda e l'Impresa Giberti s.p.a.
...*"con delibera del consiglio comunale n.163 del 26.07.83 è stato definitivamente approvato il progetto di piano di recupero di piazza Nazionale conformemente ai contenuti della delibera di consiglio comunale n.52 del 10.03.81 con la quale erano state determinate le zone di recupero a termine della legge n.457/78"*...
...*"l'amministrazione comunale, in sostituzione delle obbligazioni contenute nell'atto*

unilaterale d'obbligo in data 14.12.91, affida all'ing. Giberti la costruzione di n.49 posti macchina come da progetto allegato alla sopra citata delibera del consiglio comunale n.90 del 09.07.93, da costruirsi sotto la strada pubblica e parte del parco esistente, concordando che, per l'accesso ai posti auto in oggetto, verranno utilizzate le rampe e gli accessi dalla pubblica via, in costruzione ed a servizio dei parcheggi privati".

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

Avvertenze ulteriori: Si è proceduto, inoltre, alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate dal 04.02.20 ad oggi poiché l'ispezione versata nel fascicolo era aggiornata sino al 03.02.20. Dalla nuova ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente il giorno 23.09.20 non risultano nuove formalità a favore o contro il soggetto pignorato.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e Autorimessa

Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 23.09.20

4.3 **Misure Penali**

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Vicolo Chiuso n.1

Condominio non costituito

Autorimessa [C6] sita in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 108.00€

Spese ordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:

spese gestione ultimo biennio: 347.00€

Spese condominiali scadute ed insolute totali alla data della perizia: 411,00€

Millesimi di proprietà: riportati nelle tabelle millesimali in possesso dell'amministratore

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile è dotato di ascensore e risulta accessibile ai disabili (l'unità immobiliare è situata al secondo interrato).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: galleria commerciale al piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Vicolo Chiuso n.1

Attestazione Prestazione Energetica: presente nella banca dati del Cened e valida fino al 13.03.22.

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificati

Avvertenze ulteriori: non specificate

Allegato n.4 – saldo spese condominiali

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: il sig. [REDACTED] diventa nudo proprietario in data 23.01.67 in forza di atto di compravendita del notaio Benincori n.15351/7534 rep., trascritto a Milano 3 il 13.02.67 ai nn.11746/1349 e successiva riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] avvenuta ante ven-

tennio il 17.01.72.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

Titolare/Proprietario: il sig. [REDACTED] vende alla sig.ra [REDACTED] in data 22.02.17 in forza di atto di compravendita del notaio Romanelli n.7757/6388 rep., trascritto a Milano 2 il 24.02.17 ai nn.21769/14127.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

Titolare/Proprietario: il sig. [REDACTED] diventa proprietario ante ventennio in data 14.12.94 in forza di atto di compravendita del notaio Mattarella n.19689 rep, trascritto a Milano 2 il 11.01.95 ai nn.2561/1816.

Dati precedenti relativi al corpo: Autorimessa

Titolare/Proprietario: il sig. [REDACTED] vende alla [REDACTED] in data 18.01.00 in forza di atto di compravendita del notaio Mattarella n.40154 rep, trascritto a Milano 2 il 25.02.00 ai nn.16727/11294.

Dati precedenti relativi al corpo: Autorimessa

Titolare/Proprietario: il sig. [REDACTED] vendono alla s [REDACTED] in data 22.02.17 in forza di atto di compravendita del notaio Romanelli n.7757/6388 rep., trascritto a Milano 2 il 24.02.17 ai nn.21770/14128.

Dati precedenti relativi al corpo: Autorimessa

Allegato n.5 – atto notarile di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Vicolo Chiuso n.1
Autorimessa [C6] sita in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14)**

Tipo pratica: Dichiarazione Inizio Attività prot. 3443 del 16.02.02

Oggetto: opere interne appartamento

Presentazione in data: 16.02.02 e comunicazione di fine lavori in data 16.12.02

Note: il rogito del 22.02.17 non riporta alcun riferimento delle pratiche edilizie e dell'anno di costruzione dell'edificio che ospita l'appartamento. Osservando la tipologia edilizia dell'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è possibile affermare che l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967. La parte venditrice, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e 76 del D.P.R. 28.12.00 n.445, che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è iniziata anteriormente al 01.09.67 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario provvedimenti autorizzativi escluso la pratica edilizia presentata in data 16.02.02.

Tipo pratica: Concessione Edilizia rilasciata il 20.12.91 prot. 13234, reg. costr. 139/91 e che per le modifiche apportate successivamente veniva rilasciata concessione in sanatoria il 09.06.93 rep. 13234/92-X-10 e il 22.04.94 prot. 6448/52, rep. 13234/91-X-10.

Oggetto: costruzione autorimesse interrata

Note: il rogito del 22.02.17 riporta i riferimenti delle pratiche edilizie e dell'anno di costruzione dell'edificio che ospita l'autorimessa.

In data 04.06.20 lo scrivente protocollava la richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Trezzo sull'Adda richiedendo di poter visionare le pratiche edilizie presentate per i due immobili oggetto di stima.

In data 15.07.20 lo scrivente eseguiva l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di

Trezzo sull'Adda consultando la D.I.A. del 16.02.02 (riguardante l'appartamento) ed in particolare estraeva copia di:

- modulo D.I.A.
- planimetrie stato di fatto piano primo
- planimetrie progetto piano primo
- planimetrie gialli/rossi piano primo
- calcoli aeroilluminanti
- prospetti
- approvazione intervento per vincolo ambientale L.1497/39
- autorizzazione paesistica
- dichiarazione di fine lavori

In data 15.07.20 lo scrivente eseguiva l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune Trezzo sull'Adda consultando le concessioni edilizie (riguardanti l'autorimessa) ed in particolare estraeva copia di:

- richiesta per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria
- modulo dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia in sanatoria del 22.04.94
- certificato di compatibilità ambientale della regione Lombardia
- planimetria piano secondo interrato stato concesso
- planimetria piano secondo interrato varianti
- planimetria piano secondo interrato gialli/rossi
- certificato di agibilità

Certificato di agibilità: nell'atto notarile non si fa menzione dell'avvenuto rilascio o meno del certificato di agibilità per l'unità abitativa in contratto invece per l'autorimessa veniva rilasciato il certificato in data 27.05.94 prot.9826.

Come precisa lo studio n. 4512 del Consiglio Nazionale del Notariato, l'assenza del certificato di agibilità non inficia la vendita dell'immobile.

Dati precedenti relativo al corpo: Appartamento e autorimessa

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Vicolo Chiuso n.1

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante il sopralluogo venivano rilevate delle piccole variazioni eseguite nell'appartamento:

1. la porta tra ingresso e soggiorno, presente sull'ultima pratica edilizia, riportata sul catastale, non veniva rilevata nello stato di fatto dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: opere di manutenzione ordinaria per ripristinare lo stato dei luoghi descritto nell'ultima pratica edilizia presentata.

Descrizione delle opere da sanare: la piccola variazione interna eseguita varia le superfici dei locali. Quindi i rapporti aeroilluminanti dei locali denunciati nell'ultima pratica edilizia presentata vengono variati. Dopo aver effettuato i lavori di ripristino riportando lo stato dei luoghi antecedente come da ultima pratica edilizia presentata (D.I.A. del 16.02.02), ricostruendo le mazzette in muratura e rimontando la porta, non dovranno essere eseguite variazioni catastali.

PLANIMETRIA ULTIMA PRATICA EDILIZIA CON MODIFICHE (piano primo DIA presentata e modifiche rilevate) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 07.07.20 con in giallo quelle demolite.

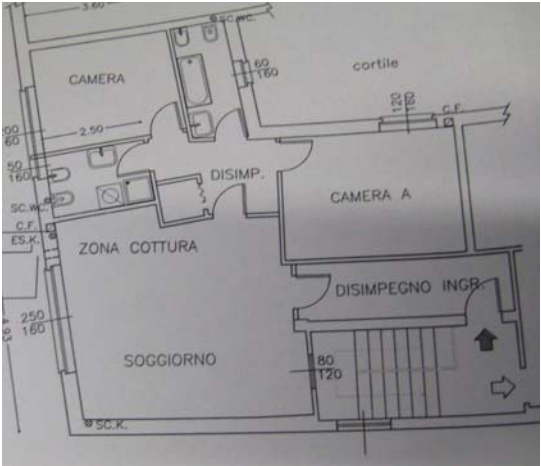
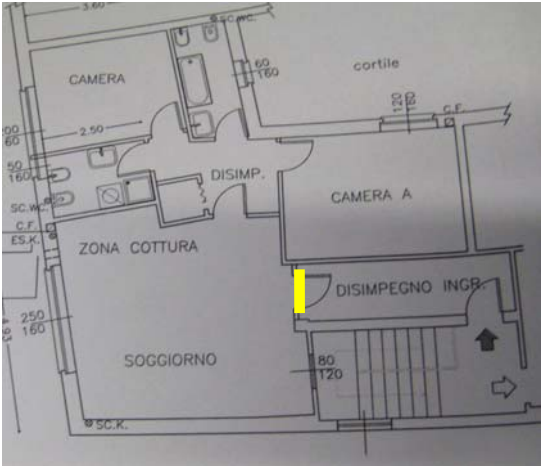
Descrizione delle opere da eseguire:

il costo ipotizzato per le opere edilizie riguardanti la ricostruzione delle mazzette in muratura e rimontando la porta può essere computato nella cifra a corpo a partire da 1500,00€ (comprensivo di allestimento del cantiere, costruzioni, fornitura/posa serramento, ripristino pareti e tinteggiatura).

pratica edilizia: -----

oblazione sanatoria: -----

Oneri Totali a partire da: € 1500,00

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA	
PLANIMETRIA D.I.A.	PLANIM. D.I.A. CON MODIFICHE
PIANO PRIMO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 16.02.02	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 07.07.20
	

Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

Allegato n.6 – accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Trezzo sull'Adda

Autorimessa [C6] sita in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzo sull'Adda non venivano riscontrate irregolarità. Si segnala solo la presenza di numerosi fenomeni infiltrativi sulla rampa carrabile di accesso ai piani interrati.

Regolarizzabili mediante: nessuna regolarizzazione da presentare.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna opera da sanare.

Descrizione delle opere da eseguire: nessuna opera da eseguire.

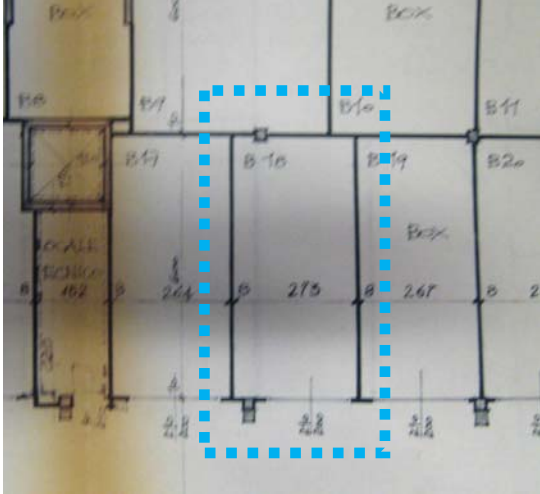
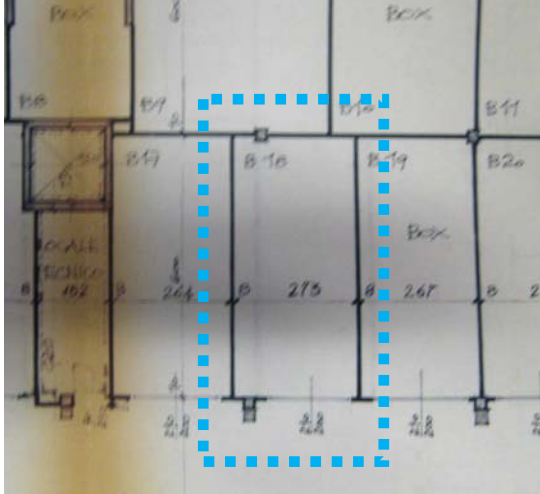
pratica edilizia: -----

oblazione sanatoria: -----

Oneri Totali a partire da: -----

PLANIMETRIA ULTIMA PRATICA EDILIZIA CON MODIFICHE (piano primo C.E. presentata e modifiche rilevate) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 07.07.20.

Nessuna modifica rilevata. Autorimessa in oggetto unità n.B.18

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA	
PLANIMETRIA C.E. n.26/1994	PLANIMETRIA P.E. CON MODIFICHE
PIANO TERRA PLANIMETRIA PRESENTATA NEL 22.04.94	NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 07.07.20
	

Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Autorimessa

Allegato n.6 – accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Trezzo sull'Adda

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Vicolo Chiuso n.1

Autorimessa [C6] sita in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di Trezzo sull'Adda è stato approvato il 28 gennaio 2019 dal Consiglio Comunale con delibera
Zona omogenea:	Corpo 1 - Classificazione e disciplina d'uso - Tav. DP1 Ambiti consolidati a funzione prevalentemente residenziale Corpo 2 - Classificazione e disciplina d'uso - Tav. DP1 Ambiti consolidati di antica formazione, centro storico
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di Trezzo sull'Adda è stato pubblicato il 15 febbraio 2019 dal Consiglio Comunale con delibera

Zona omogenea:	Corpo 1 - Classificazione e disciplina d'uso - Tav. PDR1 Tessuti a media trasformabilità a bassa densità Corpo 2 - Classificazione e disciplina d'uso - Tav. PDR1 Tessuti a bassa trasformabilità di antica formazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI - vincolo ambientale L.1497/39 (corpo 1)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

Conforme.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento - Autorimessa

Corpo 1

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] sita in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Vicolo Chiuso n.1**

Immobile facente parte di un edificio con tipologia ad angolo dotato di corpo scala interno affacciato su strada, ma senza ascensore. Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina a vista, due camere, disimpegno zona notte, due servizi igienici e ripostiglio. L'unità abitativa è dotata di doppio affaccio finestrato esposto a sud e nord.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

piano primo = appartamento = **86.5mq**

Totale appartamento = 86.5mq

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente negli anni '30

L'appartamento è stato presumibilmente ristrutturato nel 2002 (DIA per opere interne)

Ha un'altezza interna di: 3.08m

L'intero fabbricato è composto da n.2 piani complessivi di cui fuori terra n.2 e di cui interrati n.0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente dalle foto allegate alla perizia. I bagni e la cucina dell'appartamento sono stati ristrutturati presumibilmente nel 2002. Gli infissi dell'unità abitativa sono stati sostituiti. I pavimenti sono in discreto stato conservativo. Si segnala in camera e soggiorno la presenza di macchie di muffa nera negli angoli alti a plafone dovute a ponti termici. La copertura dell'edificio, in precarie condizioni richiederebbe un intervento di coibentazione. Gli impianti sono in sufficiente stato conservativo. Il vano scale comune dell'edificio è in sufficienti condizioni. I prospetti dell'edificio sono in discrete condizioni manutentive.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi/ballatoi	non presenti materiale: ----- condizioni: -----
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterizio condizioni: scarse (copertura da coibentare per evitare i ponti termici)
Fondazioni	tipologia: struttura mista materiale: laterizio + c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: mensole a sbalzo di marmo ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: si presume con struttura il latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura mista + c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta battente materiale: alluminio con vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: assente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: gres porcellanato condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse (muffe nere in soggiorno-camera)
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: portoncino blindato condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: monocottura condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: monocottura condizioni: discrete
Scale interne	posizione: ----- rivestimento: ----- condizioni: -----
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: certificazioni non consegnate allo scrivente

Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: presente - sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: certificazioni non consegnate allo scrivente
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in piombo/pvc condizioni: sufficienti
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo+acqua calda alimentazione: gas rete di distribuzione: caldaietta interna e tubazioni sottotraccia diffusori: radiatori in alluminio condizioni: sufficienti conformità: certificazioni non consegnate allo scrivente
Condizionamento	tipologia: non presente alimentazione: ----- diffusori: ----- condizioni: -----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1200,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore massimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia delle abitazioni di tipo economico, in stato conservativo "normale" per la Zona centrale di Trezzo sull'Adda) per l'appartamento in oggetto essendo stato ristrutturato nel 2002 e posto al primo piano senza ascensore.

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

piano primo = appartamento = **86.5mq**

Totale appartamento = 86.5mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	86.5	1,00	86.5
		86.5		86.5

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2019

Zona: centrale di Trezzo sull'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Valore di mercato stimato (€/mq): 1200

Accessori

Appartamento
Nessuno

Impianti:

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adequamento - adeguato presumibilmente nel 2002
Impianto da far verificare ad artigiano specializzato
Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive non consegnate allo scrivente

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: Autonomo gas con caldaietta interna
Acqua calda con stessa caldaietta a gas
Stato impianto: da verificare
Epoca di realizzazione/adequamento: adeguato presumibilmente nel 2002
Impianto da far verificare ad installatore specializzato
Dichiarazione di conformità non consegnata allo scrivente

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Corpo 2
Descrizione: **Autorimessa [C6] sita in Trezzo sull'Adda CAP: 20056, Via Trento e Trieste n.4 (ora Piazza Nazionale n.14)**

Vano ad uso autorimessa privata (identificato dal n.B.18) delle dimensioni interne di 568x275 posto al secondo piano interrato di un edificio residenziale/commerciale in buone condizioni manutentive con accesso mediante rampa carraia circolare da piazza Nazionale. L'accesso pedonale all'unità immobiliare può anche avvenire senza barriere architettoniche mediante ascensore posto nelle parti comuni dell'edificio. All'interno dell'autorimessa di pertinenza è presente l'impianto elettrico e la basculante con apertura manuale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di 



Superficie complessiva lorda commerciale di circa:
piano secondo interrato – autorimessa = 16.8mq
E' posto al piano: secondo interrato

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimessa

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2019

Zona: centrale Trezzo sull'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Valore di mercato stimato (€/mq): 1100

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: realizzato nel 1994

Impianto si presume a norma – certificazioni in possesso dell'amministratore di condominio

Non è stata consegnata la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Presenza di impianto antincendio con naspi e manichette.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia delle Entrate del II semestre 2019, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di sufficiente appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per il sufficiente stato di conservazione degli stessi;
- il fabbricato presenta una collocazione centrale rispetto al contesto urbano ed ha finiture economiche;
- l'edificio ha una tipologia ad angolo presumibilmente risalente ai primi anni '30;
- a poca distanza dall'immobile è presente il casello dell'autostrada A4 di Trezzo sull'Adda che collega il comune al centro di Milano;
- nelle dirette vicinanze è presente il Centro storico ed il Municipio;
- nelle dirette vicinanze è presente lo svincolo della SP 2;
- l'appartamento è dotato di un duplice affaccio finestrato esposto a sud e nord;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile;
- l'appartamento si trova al primo piano senza ascensore ed è stato ristrutturato nel 2002;
- la mancanza dell'ascensore può scoraggiare l'acquisto delle persone anziane o a ridotta capa-

città motoria;

- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili degli anni '30;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- l'appartamento è dotato di autorimessa di pertinenza;
- l'appartamento non è dotato di balconi;
- l'unità immobiliare in oggetto, date le sue dotazioni impiantistiche, non è potenzialmente divisibile in due porzioni.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili (stima sintetica comparativa parametrica).

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

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Uffici del registro di Milano;
- Ufficio tecnico di Trezzo sull'Adda;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1200,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore massimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia delle abitazioni di tipo economico, in stato conservativo "normale" per la Zona centrale di Trezzo sull'Adda) per l'appartamento in oggetto essendo stato ristrutturato nel 2002 e posto al primo piano senza ascensore.

Il prezzo unitario di mercato dell'autorimessa è stato valutato pari a 1100,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore massimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di autorimessa, in stato conservativo "normale" per la Zona Centrale di Trezzo sull'Adda.

8.3 Valutazione corpi

Corpo 1 – Appartamento - Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	86.5	€ 1.200,00	€ 103.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.800,00
Valore corpo			€ 103.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.800,00

Corpo 2 – Autorimessa [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	16.8	€ 1100,00	€ 18.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.480,00
Valore corpo			€ 18.480,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.480,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	86.5	€ 103.800,00	€ 103.800,00
Autorimessa	Autorimessa [C6]	16.8	€ 18.480,00	€ 18.480,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	€ 6.114,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 347,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 1.444,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto – Corpo 1-2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 114.319,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 114.319,00

Milano il 06/10/2020

Arch. Luca D'Angelo

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

ALLEGATI

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetrie catastali e visure storiche
- 2) ricerca contratto di locazione
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) saldo spese condominiali autorimessa
- 5) atto notarile di compravendita
- 6) accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Trezzo sull'Adda
- 7) foto esterne ed interne