

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 854/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Idamaria Chieffo

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Immobili in Comune di Trezzano Sul Naviglio, Via Benedetto Croce n.1

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) (sub.33)

Corpo 2: Vano cantina posto al piano interrato (sub.116).



Esperto alla stima: **OMISSIS**
Codice fiscale OMISSIS
Studio in Via OMISSIS - Milano
Telefono OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec OMISSIS

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo 1**

Bene in Comune di Trezzano Sul Naviglio, Via Benedetto Croce n.1

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 16, particella 361, subalterno 33**

Corpo 2

Bene in Comune di Trezzano Sul Naviglio, Via Benedetto Croce n.1

Categoria: **C2** [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: **foglio 16, particella 361, subalterno 116**

Stato occupativo (valevole per tutti corpi):

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. OMISSIS in forza di contratto non opponibile in quanto stipulato e registrato in data successiva al pignoramento. Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione.

Contratti di locazione in essere (valevole solo per il Corpo 1):

Contratto di locazione n. 1277 Serie 3T registrato a Magenta il 10.03.2022.

Comproprietari (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO (Corpi 1 e 2)

libero: **Euro 201.427,73**

occupato **Euro 151.070,80**

LOTTO UNICO
BENI IN TREZZANO SUL NAVIGLIO - VIA BENEDETTO CROCE N. 1
 Appartamento al piano secondo (3°f.t.) con annessa cantina al piano interrato

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) (sub.33)

1.1 Descrizione giuridica del bene (da atto di provenienza)

Unità immobiliare in Comune di Trezzano Sul Naviglio, Via Benedetto Croce n. 1, consistente in appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo (3° f.t.) composto da ingresso, due locali, soggiorno con angolo cottura, servizi e terrazzi.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/2** di piena proprietà dell'immobile di **OMISSIS** nato a , C.F. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/2** di piena proprietà dell'immobile di **OMISSIS** nata in , C.F. OMISSIS;

N.B.: si segnala che la signora OMISSIS precedentemente si chiamava OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS ed ha assunto il nuovo nome a seguito di Decreto Ministeriale del 29.11.2012 con il quale Le veniva conferita la cittadinanza italiana, così come meglio precisato nell'atto di matrimonio ricevuto dal Comune di Trezzano sul Naviglio (all. 04).

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori (valevole per tutti i corpi):

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto dallo scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 09.02.2022, il Sig. OMISSIS (debitore esecutato) risulta essere residente in comune di Trezzano sul Naviglio, presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva in Via Benedetto Croce n.1; la famiglia anagrafica è composta dal solo debitore esecutato.

Dal certificato di stato civile acquisito in pari data i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori esecutati) risultano coniugati a Trezzano Sul Naviglio il .

Da certificato di residenza richiesto dallo scrivente al Comune di Trezzano Sul Naviglio ed acquisito in data 10.03.2022 la Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata) risultava residente in suddetto Comune presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva in Via Benedetto Croce n.1 sino al 9.06.2021; dal 10.06.2021 risulta irreperibile. Da certificato di stato di famiglia storico al 9.06.2021 la famiglia anagrafica risultava composta da entrambi i debitori esecutati e da OMISSIS nato il in .

Dal certificato anagrafico di matrimonio acquisito dal Comune di Trezzano Sul

Naviglio in data 14.03.2022, i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori eseguiti) risultano coniugati a Trezzano Sul Naviglio il con atto n. 23 parte I – anno 2008.

Lo scrivente segnala di aver acquistato dal Comune di Trezzano Sul Naviglio anche l'atto di matrimonio n. 23, con il quale i Sig.ri i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS avevano contratto matrimonio. Tra le annotazioni a margine di tale atto risulta che:

- **in data 29.11.2012 “Con Decreto Ministeriale alla Sig.ra OMISSIS è stata conferita la cittadinanza italiana per diritto italiano, la Sig.ra assume il cognome *****”.**
- *“Con accordo concluso innanzi all’ufficiale di stato civile del Comune di Trezzano Sul Naviglio, in data 23/06/2020, di cui all’atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al N. 25 P.II 2 S.C. ANNO 2020, e confermato con dichiarazioni di cui all’atto iscritto nei predetti registri, al N. 38 P.II 2 S.C. ANNO 2020, i coniugi OMISSIS e OMISSIS di cui al matrimonio controscritto si sono separati”.*

(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia (OMISSIS); all. 02 - Certificato di stato civile (OMISSIS); all. 03 - Certificato di residenza e stato di famiglia (OMISSIS): all. 04 - Certificato di matrimonio e atto di matrimonio (OMISSIS)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Sul Naviglio come segue

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/2**;

Intestato 2: **OMISSIS**, proprietà di **1/2**.

Dati identificativi: **folio 16, particella 361, subalterno 33**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 83 m², totale escluse aree scoperte 78 m², rendita Euro 395,09

Indirizzo: Comune di Trezzano Sul Naviglio, Via Benedetto Croce n.1 piano: 2

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1060353 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 492700.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/10/2008 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2008 protocollo n. MI0862214 in atti dal 25/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71730.1/2008);

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/10/2007 derivante da: VARIAZIONE del 25/10/2007 protocollo n. MI0914601 in atti dal 25/10/2007 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE (n. 73945.1/2007);

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2007 derivante da: COSTITUZIONE del 03/10/2007 protocollo n. MI0831584 in atti dal 03/10/2007 COSTITUZIONE (n. 6522.1/2007).

N.B.: si segnala che la Sig.ra OMISSIS oggi risulta OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS. a seguito di Decreto Ministeriale del 29.11.2012 con il quale Le si conferiva inoltre la cittadinanza italiana, così come meglio precisato nell'atto di matrimonio ricevuto dal Comune di Trezzano sul Naviglio (*all. 04*).

1.4 Coerenze

Area in uso e godimento esclusivi al sub. 5, appartamento al sub. 34, ente comune, appartamento al sub. 32, area in uso e godimento esclusivi al sub. 5.

(*all. 05 - Visura storica per subalterno (sub.33); all. 06 - Planimetria catastale sub.33; all. 07 - Elaborato Planimetrico; all. 08 - Estratto di mappa*)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo: nessuna.

Corpo 2: Vano cantina posto al piano interrato (sub. 116)

1.1 Descrizione giuridica del bene (da atto di provenienza)

Unità immobiliare in Comune di Trezzano Sul Naviglio, Via Benedetto Croce n.1, consistente in vano cantina al piano sottostrada.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/2** di piena proprietà dell'immobile di **OMISSIS** nato a , C.F. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/2** di piena proprietà dell'immobile di **OMISSIS** nata in , C.F. OMISSIS;

N.B.: si segnala che la signora OMISSIS precedentemente si chiamava OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS ed ha assunto il nuovo nome a seguito di Decreto Ministeriale del 29.11.2012 con il quale Le si conferiva inoltre la cittadinanza italiana, così come meglio precisato nell'atto di matrimonio ricevuto dal Comune di Trezzano sul Naviglio (*all. 04*).

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Sul Naviglio come segue

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/2**;

Intestato 2: **OMISSIS**, proprietà di **1/2**.

Dati identificativi: **foglio 16, particella 361, subalterno 116**

Dati classamento: **cat. C/2**, classe 4, consistenza 3 mq, superficie catastale totale 4 m², rendita Euro 6,97

Indirizzo: Comune di Trezzano Sul Naviglio, Via Benedetto Croce n.1, piano: S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1060436 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 492783.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2008 derivante da:VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2008 protocollo n. MI0796824 in atti dal 03/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66148.1/2008);

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2007 derivante da: COSTITUZIONE del 03/10/2007 protocollo n. MI0831584 in atti dal 03/10/2007 COSTITUZIONE (n. 6522.1/2007).

N.B.: si segnala che la Sig.ra OMISSIS oggi risulta chiamarsi OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS. a seguito di Decreto Ministeriale del 29.11.2012 con il quale Le si conferiva inoltre la cittadinanza italiana, così come meglio precisato nell'atto di matrimonio ricevuto dal Comune di Trezzano sul Naviglio (*all. 04*).

1.4 Coerenze

Ente comune, cantina sub. 43, autorimessa sub. 105, cantina sub. 31.

(*all. 09 - Visura storica per subalterno (sub.116); all. 10 - Planimetria catastale sub.116; all. 07 - Elaborato Planimetrico; all. 08 - Estratto di mappa*)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo: nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Trezzano sul Naviglio

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 160 mt. circa dai bus – linea 327; a 350 mt. circa dal passante ferroviario – fermata Trezzano SN

Principali collegamenti viabilistici: a circa 1.5 Km dallo svincolo della tangenziale Ovest di Milano A50.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'immobile si inserisce all'interno di più ampio complesso residenziale costituito da corpi di fabbrica tra loro attigui e collegati, circondati da area cortilizia recintata destinata in parte a giardini privati di pertinenza delle unità al piano terra e in parte condominiali. Il fabbricato si compone di 4 piani fuori terra e piano

sottotetto mansardato oltre a piano interrato destinato a cantine ed autorimesse private. L'accesso pedonale e carraio al complesso residenziale avviene da area condominiale esterna alla recinzione del complesso (mapp. 361), collegata per l'accesso carraio tramite strade in area privata (mapp. 275) di terzi, gravate di servitù di passaggio in favore del condominio, alle Vie Puccini e Ticino; esclusivamente per l'accesso pedonale, la medesima area condominiale al mapp. 361 è raggiungibile da percorso scoperto collegato alla Via Benedetto Croce.

L'accesso al perimetro recintato del complesso residenziale avviene da cancello pedonale coperto da ampia pensilina in muratura, con tetto a doppia falda e manto in tegole oltre a travatura a capriata in legno; dal cancello pedonale, tramite percorso pedonale scoperto pavimentato in autobloccanti, si raggiungono i portoni di accesso degli atrii dei due corpi scala. E' presente ascensore.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: balconi in parte a loggia e in parte a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in parte in muratura finita con mattoni paramano e in parte in ferro lavorato;
- facciate: principalmente con finitura in intonaco tinteggiato ed inserti in mattoni paramano; sono presenti sporti di gronda con ampio cornicione modanato e tinteggiato;
- recinzioni: in ferro lavorato su muretti rivestiti in mattoni paramano;
- accesso pedonale al complesso: cancello in ferro lavorato ad anta singola a battente;
- accesso agli atrii dei corpi scala: porta in acciaio verniciato e vetri con anta a battente e apertura manuale;
- scale: a rampe parallele con rivestimento in granito;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime.

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di presentazione di DIA N. 32/2005 del 23.02.2005 e successive varianti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) (sub.33)

Unità immobiliare in Comune di Trezzano Sul Naviglio, Via Benedetto Croce n.1 scala A, consistente in appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo (3° f.t.) composto da ingresso, due locali, soggiorno, cucina, terrazzo, balcone e bagno. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con rivestimento di pannelli in legno. Sono presenti due terrazzi, uno con affaccio sul fronte Nord-Ovest del fabbricato con accesso dal soggiorno/cucina ed uno con affaccio sul fronte Nord-Est del fabbricato con accesso da una delle camere da letto.

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Nord e Est;
- porta di accesso: blindata ad anta a battente;
- infissi esterni: in legno naturale con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in legno naturale;
- porte interne: in legno a scomparsa tipo "Scrigno" tranne la cucina ad anta battente in legno naturale e vetro;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in cucina ed in bagno;
- pavimenti: in ceramica in tutti i locali;
- impianto citofonico: videocitofono;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna incassata sul terrazzo della cucina con termosifoni in acciaio verniciato e scalda salviette nel bagno;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo su mobile, vaso igienico, bidet e doccia con box oltre a predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2.70.
- condizioni generali: buone.

Corpo 2: Vano cantina posto al piano interrato (sub. 116)

Unità immobiliare in Comune di Trezzano Sul Naviglio, Via Benedetto Croce n.1, consistente in vano cantina al piano interrato.

Si premette che non è stato possibile visionare internamente la cantina in quanto sia il proprietario Sig. OMISSIS sia l'inquilino non erano in possesso delle chiavi; la cantina è stata correttamente identificata dall'esterno con l'ausilio della planimetria catastale.

Il vano, di pertinenza dell'unità immobiliare, identificato con il n. 19 di interno, è posto al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta metallica con anta a battente.

Vano cantina:

- porta d'accesso: metallica con anta a battente;
- pavimento: non rilevato;
- pareti: non rilevata;
- altezza dei locali: non rilevata.
- condizioni generali: non rilevata.

2.4 Certificazioni energetiche:

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) (sub.33)

L'immobile risulta censito al catasto energetico con codice identificativo APE 15220-000070/15 valido fino al 17.02.2025.

L'immobile ricade in classe energetica "D" con consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 100.70 kWh/ m²a.

(all. 11 - Attestato di Certificazione Energetica Sub.33 (Fac-Simile)

Corpo 2: Vano cantina posto al piano interrato (sub. 116)

Immobile non censito al catasto energetico

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 7.04.2022.

Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario Avv. Cinzia Pedullà, è stato ricevuto oltre che dal proprietario Sig. OMISSIS, dal Sig. OMISSIS il quale risulta occupare il bene in forza di contratto di locazione registrato presso l'agenzia delle entrate in data successiva al pignoramento immobiliare.

3.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per tutti i corpi)

Lo scrivente segnala che, da esiti trasmessi in data 4.02.2022 e 2.03.2022 dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura aventi quali dante causa gli esecutati; tuttavia, nel corso del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. OMISSIS che ha fornito copia di contratto di locazione registrato successivamente alla data del pignoramento dell'immobile.

- Contratto di locazione stipulato in data 10.03.2022 e registrato presso l'UT di Magenta in data 10.03.2022 al N. 1277 Serie 3T con validità di anni quattro dal 12.03.2022 al 11.03.2022 e rinnovato alla prima scadenza di altri quattro anni; il contratto è relativo solo al sub. 33 (Corpo 1).

Canone annuo pari ad Euro 7.200,00 oltre ad Euro 2.400,00 di spese condominiali (salvo conguaglio), da corrispondersi in 12 rate mensili pari ad Euro 800,00.

(all. 12 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI1 e Cinisello Balsamo; all. 13 - Contratto di locazione N. 1277 Serie 3T dell' 10.03.2022)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 9.09.2021 (all. 14), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (all. 15) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 16), valide fino al 13.04.2022

risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di OMISSIS:

Proprietà per 1/2 di OMISSIS.

In forza atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 23.04.2008 nn. 78803/13757 di repertorio, registrato a Milano 5 il 15.05.2008 al n. 12230 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 19.05.2008 ai nn. 64108/35682 a carico dell' OMISSIS con sede a Trezzano sul Naviglio.

(all. 15 - Atto di provenienza)

N.B.: Si segnala che la Sig.ra OMISSIS oggi risulta chiamarsi OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS. a seguito di Decreto Ministeriale del 29.11.2012 con il quale Le si conferiva inoltre la cittadinanza italiana, così come meglio precisato nell'atto di matrimonio ricevuto dal Comune di Trezzano sul Naviglio *(all. 04)*.

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 13.10.1994 al 19.05.2008

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 13.10.1994 nn. 226347/5229 di repertorio, registrato a Milano il 26.10.1994 al n. 154755 Serie 1V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 26.10.1994 ai nn. 87272/54181.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 9.09.2021 *(all. 14)*, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza *(all. 15)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 16)*, valide fino al 13.04.2022 risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.
- 5.1.2 Misure Penali: no.
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Come riportato nell'atto di provenienza del bene, alla data di stipula dello stesso le parti dichiaravano che l'accesso e lo scarico perdonale e carraio del condominio avveniva dall'ingresso di Via Benedetto Croce n.1 ma che era in corso di perfezione ulteriore "accesso pedonale e carraio sul lato nord-ovest

della proprietà condominiale tramite strada di collegamento in corso di realizzazione, quale risulta dalla **convenzione** stipulata tra il Comune di Trezzano sul Naviglio, la società venditrice e altri interessanti, **con atto in data 18 settembre 2007 n. 4145/2007 di rep. a rogito dr. OMISSIS**, Segretario Generale del Comune di Trezzano sul Naviglio (registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 5 il 27 settembre 2007 al n. 3166 Serie 1)".

"Tale accesso, in particolare, avverrà tramite un ponte di collegamento (ponte n. 1) a cavaliere del "Cavetto Borromeo", che è stato realizzato a cura e spese della società venditrice e che è attualmente in fase di ultimazione, come da convenzione stipulata con i signori OMISSIS e OMISSIS; il tutto quale risulta dall'atto stipulato tra i predetti e la società venditrice, in data 6 dicembre 2007 ((registrato all'Agenzia delle Entrate di Abbiategrasso, il 19 febbraio 2008 al n. 869 Serie 3)" allegato in originale sotto la lettera "D" all'atto in data 28.02.2008 n. 78718/13692 di rep. a rogito del Notaio OMISSIS.

"La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che il Comune di Trezzano sul Naviglio potrà chiedere, in seguito, che l'accesso da via Benedetto Croce n.1 sia limitato al solo accesso pedonale, con esonero della società venditrice da ogni responsabilità"

Nell'atto di provenienza del bene si precisa infine che: "Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del ponte di accesso allo stabile condominiale predetto (ponte n.1) sono a carico, per la quota di 995 millesimi del totale, di tutti i condomini, in ragione della quota millesimale di comproprietà a ciascuno spettante, mentre, per la quota dei 5 millesimi residui, dette spese saranno a carico della residua proprietà della società venditrice, identificata con il mappale 275 del foglio 16 e delimitata con cancello o barra d'accesso. **A favore di detta proprietà (mappale 275 del foglio 16) e a carico del condominio (mappale 361 del foglio 16) è costituita servitù di passo pedonale e carraio, da eseguirsi attraverso il ponte n.1 predetto, sulla porzione di area condominiale adiacente al ponte medesimo necessario per accedere attraverso il ponte n.2 alla detta proprietà della società venditrice (mappale 275)"**

"La parte venditrice si riserva di realizzare sull'area che resta di sua proprietà, identificata con il mappale 275 del foglio 16, box e posti auto liberamente alienabili. A carico di detta area e a favore della proprietà condominiale viene tuttavia costituita servitù di passaggio pedonale e carraio, per consentire l'accesso alla proprietà condominiale, sulla striscia di terreno che risulta meglio individuata come strada di collegamento nella planimetria allegata alla convenzione stipulata con Comune di Trezzano sul Naviglio".

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

◦ Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta il 19.05.2008 ai nn. 64109/16048 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS in data 23.04.2008 rep. nn. 78804/13758

a favore di OMISSIS con sede a Desio
contro OMISSIS e OMISSIS

Importo ipoteca: Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 di capitale

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Ipoteca giudiziale iscritta il 14.03.2012 ai nn. 26387/4233 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 25.06.2011 rep. nn. 21627

a favore di OMISSIS con sede a Milano
contro OMISSIS e OMISSIS

Importo ipoteca: Euro 50.000,00 di cui Euro 30.672,25 di capitale

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

Ipoteca della riscossione iscritta il 27.12.2019 ai nn. 162826/31683 derivante da ingiunzione fiscale emessa dalla OMISSIS con sede a Ravenna in data 12.12.2019 rep. nn. 543

a favore di OMISSIS con sede a Ravenna
contro OMISSIS

Importo ipoteca: Euro 74.559,74 di cui Euro 37.279,89 di capitale

Grava sulla quota di 1/1 del bene di cui al fg. 16, mapp. 361, sub. 116 (Corpo 2) della presente procedura esecutiva.

◦ Pignoramenti:

Pignoramento del 31.01.2012 rep. 34 **trascritto il 3.04.2012 ai nn. 34228/23098** contro OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di piena del bene di cui al fg. 16, mapp. 361, sub. 33 (Corpo 1) in favore di OMISSIS

Pignoramento del 5.08.2021 rep. 8337 **trascritto il 2.09.2021 ai nn. 126604/86337** contro OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena dei beni in oggetto in favore di OMISSIS con sede a Conegliano

◦ Altre trascrizioni: non rilevate.

◦ Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto(*all. 16*) valide fino al 13.04.2022 e rispetto alla certificazione notarile in atti(*all. 14*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo OMISSIS con sede in Trezzano Sul Naviglio – Piazza OMISSIS

, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza: 16.27

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.740,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.641,37

di cui:

Euro 1.344,57 relativi alla gestione ordinaria 2021 ed

Euro 296,80 relativi alla prima rata di gestione ordinaria 2022.

Debito totale preventivato per la gestione 2022 pari ad Euro 1.233,95

Eventuali spese straordinarie già deliberate e scadute: non rilevate.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non presente.

(all. 17 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio)

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: non rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di presentazione di DIA N. 32/2005 del 23.02.2005 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzano Sul Naviglio all'interno del "Tessuto residenziale saturo a impianto edilizio unitario" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto accesso agli atti edilizi mediante procedura telematica in data 16.02.2022 e in data 15.03.2022 ha effettuato visura presso l'ufficio tecnico del Comune di Trezzano Sul Naviglio.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **DIA N. 32/2005 del 23.02.2005 - Prot. n. 4112**

Intestazione: OMISSIS

La DIA in oggetto veniva presentata per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale da realizzarsi in Trezzano Sul Naviglio, Via Benedetto Croce.

(all. 18 - DIA n. 32/2005 del 23.02.2005 ed Elaborati grafici)

- **DIA N. 178/2006 dell'11.08.2006 - Prot. n. 18609**

Intestazione: OMISSIS

La DIA in oggetto veniva presentata per opere di recupero sottotetto ai piani 3 e 4 del fabbricato realizzato in forza della DIA N. 32/2005 del 23.02.2005.

(all. 19 - DIA n. 178/2006 dell'11.08.2006)

- **DIA N. 218/2007 del 26.11.2007 - Prot. n. 25592**

Intestazione: OMISSIS

La DIA in oggetto veniva presentata per opere in variante alla DIA n. 32/2005 del 23.02.2005 consistenti in "ampliamento modifica bagni e balconi e diversa distribuzione interna"

(all. 20 - DIA n. 218/2007 del 26.11.2007 ed Elaborati grafici)

In merito alla DIA n. 32/2005 e successiva variante n. 218/2007, in data 25.01.2008 - Prot. n. 151 del 28.01.2008 - l'OMISSIS presentava comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale.

A seguito di richiesta di certificazione presentata in data 19.03.2010 – Prot. n. 7862 ed esaminata la documentazione allegata alla richiesta di agibilità presentata in data 8.02.2008 – Prot. n. 3607, il Comune di Trezzano Sul Naviglio rilasciava:

- Autorizzazione di Agibilità del 14.04.2010 – Prot. N. 10160.

(all. 21 – Comunicazione fine lavori e certificato di agibilità del 14.04.2010)

- **DIA N. 57/08 del 2.04.2008 - Prot. n. 9803**

Intestazione: OMISSIS

La DIA in oggetto veniva presentata per opere in variante alla DIA n. 178/2006 dell'11.08.2006 per opere di recupero sottotetto ai piani 3 e 4 del fabbricato di Via Benedetto Croce n.1

In merito alla DIA n. 178/2006 e successiva variante n. 57/08, in data 25.06.2008 - Prot. n. 1769 del 30.06.2008 - l'OMISSIS presentava comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale.

(all. 22 - DIA n. 57/08 del 2.04.2008 e Comunicazione di fine lavori)

- **SCIA N. 47/2012 del 31.05.2012 - Prot. n. 11820**

Intestazione: OMISSIS

La SCIA in oggetto veniva presentata per opere di *“manutenzione straordinaria - diversa distribuzione interna con realizzazione di una nuova unità immobiliare”* al piano sottotetto identificate al fg. 16, mapp. 361, subb. 702 e 703.

(all. 23 - SCIA n. 47/2012 del 31.05.2012)

- **SCIA N. 12/2013 del 13.02.2013 - Prot. n. 3511**

Intestazione: OMISSIS

La SCIA in oggetto veniva presentata per opere in variante alla SCIA N. 47/2012 del 31.05.2012 consistenti in *“manutenzione straordinaria – diversa distribuzione interna” di unità immobiliari* al piano sottotetto identificate al fg. 16, mapp. 361, subb. 702 - 703 e 704.

(all. 24 - SCIA n. 12/2013 del 13.02.2013)

In merito alla SCIA N. 47/2012 e successiva variante n. 12/2013, in data 13.02.2013 - Prot. n. 3632 del 14.03.2013 - l'OMISSIS presentava comunicazione di ultimazione dei lavori e certificazione di collaudo finale.

A seguito di richiesta di certificazione presentata in data 4.02.2015 – Prot. n. 2118 ed esaminata la documentazione allegata alla richiesta di agibilità presentata in data 1.12.2014 – Prot. n. 24394, il Comune di Trezzano Sul Naviglio rilasciava:

- Autorizzazione di Agibilità del 16.03.2015 – Prot. N. 4867.

(all. 25 - Comunicazione fine lavori e certificato di agibilità del 16.03.2015)

- **SCIA N. 109/2013 del 7.11.2013 - Prot. n. 22983**

Intestazione: Rag. OMISSIS - amministratore condominiale

La SCIA in oggetto si presentava per *“parziale chiusura delle luci presenti sui pianerottoli ai vari piani dell'edificio in oggetto tramite parapetto in mattoni faccia a vista (come superficie di facciata esistente) previa demolizione parziale di griglia di protezione in ferro”*.

Alla SCIA di cui sopra risulta allegata:

- Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale del 18.12.2013 prot. n. 26052.

(all. 26 - SCIA n. 109/2013 del 7.11.2013 e Dichiarazione di fine lavori)

7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3^of.t.) (sub.33)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA n. 218/2007 del 26.11.2007.

In particolare, sono stati realizzati nuovi tavolati interni al fine di separare il soggiorno dalla cucina e posa di nuova porta d'ingresso alla cucina medesima dalla zona giorno. Si segnala inoltre che è stata rimossa la porta di collegamento tra il soggiorno ed il

vano disimpegno della zona notte.

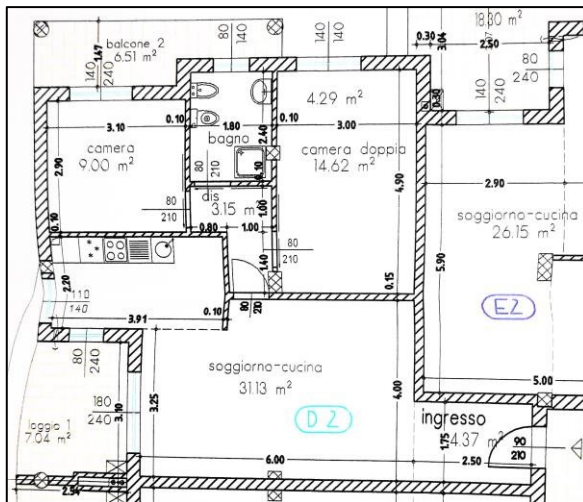


Fig.1 – Planimetria allegata a DIA del 26.11.2007

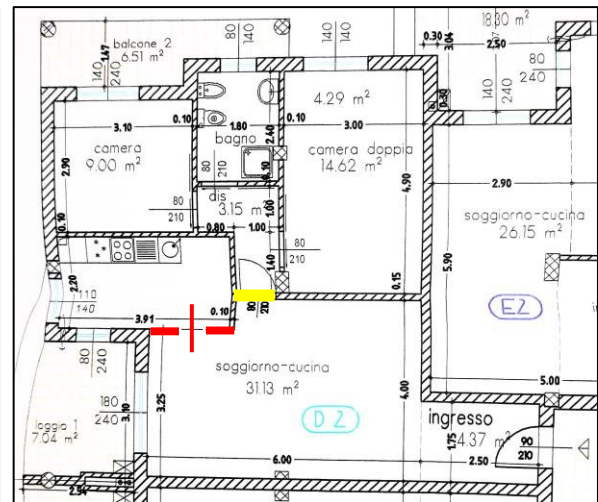


Fig. 2 – Stato dei luoghi al sopralluogo del 7.04.2022

Le difformità rilevate sono **regolarizzabili mediante:**

presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune .

In merito alla rimozione della porta d'accesso al disimpegno dalla zona giorno non si ritiene sia da prevederne il ripristino, in quanto attualmente la cucina risulta separata dal soggiorno e dotata di porta .

Costo e oneri totali stimati: Euro 2.500,00 circa.

Corpo 2: Vano cantina posto al piano interrato (sub. 116)

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA n. 218/2007 del 26.11.2007.

7.3 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) (sub.33)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 25.10.2007. Le difformità sono le medesime rilevate al precedente paragrafo 7.2 relativo alla conformità edilizia del bene.

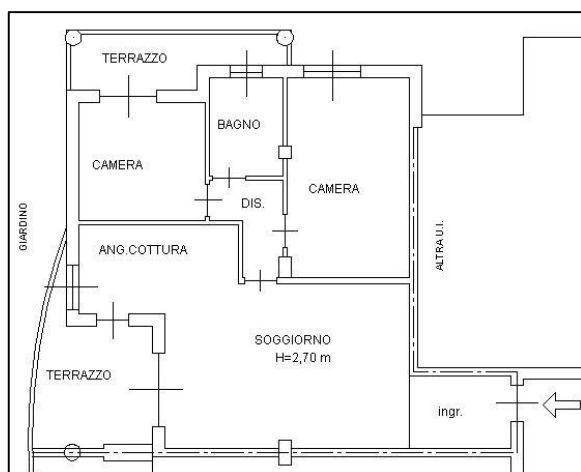


Fig.3 - Planimetria catastale del 25.10.2007

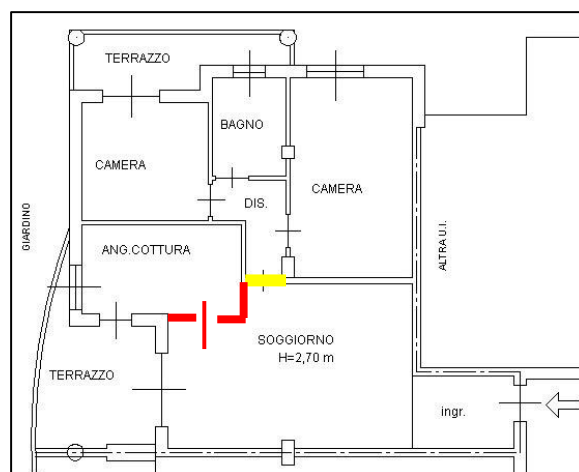


Fig. 4 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 7.04.2022

Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna.

Presentazione n. 1 DOCFA + diritti catastali: **Euro 750,00**

Corpo 2: Vano cantina posto al piano interrato (**sub. 116**)

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto non è stato visitato, tuttavia si ritiene sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 3.10.2007.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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:

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3^{f.t.}) (**sub.33**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	77,90	100%	77,90
Balconi/Terrazzi	mq.	15,90	30%	4,77
		93,80		82,67
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo 2: Vano cantina posto al piano interrato (sub. 116)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Cantina	mq.	3,45	25%	0,86
		3,45		0,86
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA**9.1 Criterio di stima**

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha 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. A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021 – Comune di Trezzano Sul Naviglio – Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA - Codice zona: D1 – Microzona: 0

Quotazioni di abitazioni civili di stato ottimo:

valore di compravendita da € 1.500,00/mq. a € 2.400,00/mq.

valore di locazione da € 5.1/mq x mese. a € 8.8/mq x mese;

Quotazioni di abitazioni economiche di stato ottimo:

valore di compravendita da € 1.200,00/mq. a € 1.450,00/mq.

valore di locazione da € 4.1/mq x mese. a € 5.2/mq x mese;

- TeMA (Camera di Commercio) 2° semestre 2021 – Trezzano Sul Naviglio – Provincia Milano / Settore SUD-OVEST - Periferia

Quotazioni di appartamenti recenti (entro 30 anni) o ristrutturati:

valore di compravendita da € 1.750,00/mq. a € 1.900,00/mq;

Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 m² circa non arredati

Valore di locazione da € 85,00/mq annuo. a € 95,00/mq annuo.

- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	82,67	€ 2.600,00	€ 214.942,00
Cantina	C/2	0,86	€ 2.600,00	€ 2.236,00
				€ 217.178,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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.

• VALORE LOTTO UNICO (Corpi 1 e 2)	€ 217.178,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 10.858,90
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.250,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 1.641,37
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 201.427,73
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni OCCUPATO</u>	€ 151.070,80

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

Omesso in quanto l'immobile risulta locato con contratto non opponibile.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 13.04.2022

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia (OMISSIS);
- all. 02 - Certificato di stato civile (OMISSIS);
- all. 03 - Certificato di residenza e stato di famiglia (OMISSIS);
- all. 04 - Certificato di matrimonio e atto di matrimonio (OMISSIS);
- all. 05 - Visura storica per subalterno (sub.33);
- all. 06 - Planimetria catastale sub.33;
- all. 07 - Elaborato Planimetrico;
- all. 08 - Estratto di mappa;
- all. 09 - Visura storica per subalterno (sub.116);
- all. 10 - Planimetria catastale sub.116;
- all. 11 - Attestato di Certificazione Energetica Sub.33 (Fac-Simile);
- all. 12 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI1 e Cinisello Balsamo);
- all. 13 - Contratto di locazione N. 1277 Serie 3T dell' 10.03.2022;
- all. 14 - Certificato notarile in atti;
- all. 15 - Atto di provenienza;
- all. 16 - Ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto;
- all. 17 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio;
- all. 18 - DIA n. 32/2005 del 23.02.2005 ed Elaborati grafici;
- all. 19 - DIA n. 178/2006 dell'11.08.2006;
- all. 20 - DIA n. 218/2007 del 26.11.2007 ed Elaborati grafici;
- all. 21 - Comunicazione fine lavori e certificato di agibilità del 14.04.2010;
- all. 22 - DIA n. 57/08 del 2.04.2008 e Comunicazione di fine lavori;
- all. 23 - SCIA n. 47/2012 del 31.05.2012;
- all. 24 - SCIA n. 12/2013 del 13.02.2013;
- all. 25 - Comunicazione fine lavori e certificato di agibilità del 16.03.2015;
- all. 26 - SCIA n. 109/2013 del 7.11.2013 e Dichiarazione di fine lavori.