

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 174/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: piena proprietà superficaria di Appartamento con cantina + Box
in Trezzo sull'Adda (MI)



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:

INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Silvio Pellico n.22A – Trezzo sull'Adda (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: foglio **21**, particella **753**, subalterno **11**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Comproprietari non esecutati

Nessuno

Corpo B

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: foglio **21**, particella **753**, subalterno **27**

Stato occupativo

Corpo B: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Comproprietari non esecutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: **€ 152.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO UNICO**Appartamento con cantina + Box**

Trattasi di immobili con diritto di superficie per la durata di 90 anni facenti parte del medesimo fabbricato condominiale ubicato in Via Silvio Pellico n. 22/A in Trezzo sull'Adda; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Trezzo sull'Adda, Via Silvio Pellico n. 22A, facente parte di un fabbricato condominiale; l'unità, posta al piano primo del fabbricato, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da tre locali e servizi con annessa cantina al piano seminterrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà superficaria** dell'immobile di: [REDACTED] nato a Merate (LC) il 13/12/1965, c.f. [REDACTED] per proprietà superficaria per 1/2; [REDACTED] (EE) il 18/03/1974, c.f. [REDACTED], per proprietà superficaria per 1/2;

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue (all. N.1-Catasto):

Intestato:

[REDACTED] nato a Merate (LC) il 13/12/1965, c.f. [REDACTED], per proprietà superficaria per 1/2;
 [REDACTED] in Uzbekistan (EE) il 18/03/1974, c.f. [REDACTED] per proprietà superficaria per 1/2;
 [REDACTED] Sede in TREZZO SULL'ADDA (MI), c.f. [REDACTED] per proprietà per l'area

dati identificativi: foglio **21**, particella **753**, subalterno **11**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; consistenza 5,5 vani; sup. catastale tot. 94 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 91 mq; rendita € 454,48

indirizzo: Comune di Trezzo sull'Adda, VIA PELLICO SILVIO n. 22A Piano S1-1

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0694438 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.140938.1/2011)
- VARIAZIONE del 09/07/2004 Pratica n. MI0636187 in atti dal 07/10/2004 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 467902.1/2004);
- COSTITUZIONE del 03/07/1998 in atti dal 03/07/1998 (n. 252376.1/1998)

Coerenze come da rogito:

dell'appartamento: enti comuni, sub. 10, enti comuni

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

della cantina: enti comuni, subb. 12 e 24, enti comuni

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 03/07/1998)

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

Nessuna.

CORPO B

1.5. Descrizione del bene

Autorimessa ubicata al piano seminterrato del fabbricato

1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà superficaria** degli immobili di:
[redacted] nato a Merate (LC) il 13/12/1965, c.f. [redacted] per proprietà superficaria per ½;
[redacted] Uzbekistan (EE) il 18/03/1974, c.f. [redacted] per proprietà superficaria per ½;

1.7. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

[redacted] a Merate (LC) il 13/12/1965, c.f. [redacted] per proprietà superficaria per ½;

[redacted] nata in Uzbekistan (EE) il 18/03/1974, c.f. [redacted] per proprietà superficaria per ½;

[redacted] Sede in TREZZO SULL'ADDA (MI), c.f. [redacted], per proprietà per l'area

dati identificativi: foglio **21**, particella **753**, subalterno **27**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 27 mq; sup. catastale 27 mq; rendita € 111,55

indirizzo: Comune di Trezzo sull'Adda, VIA PELLICO SILVIO n. 22 Piano S1

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2015 Pratica n. MI0142634 in atti dal 11/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 127761.1/2015);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0694454 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 140954.1/2011)
- COSTITUZIONE del 03/07/1998 in atti dal 03/07/1998 (n.252376.1/1998)

1.8. Coerenze del box/autorimessa come da rogito:

subb. 17, 18, 19, 28, area di manovra, sub. 26

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 03/07/1998)

1.9. 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 Trezzo sull'Adda

Caratteristiche zona: il bene in oggetto è ubicato a Trezzo sull'Adda, Comune posto a nord-est del circondario milanese, attraversato dall'autostrada A4 e posto lungo il fiume Adda al confine con la provincia di Bergamo, in zona residenziale a sud del centro del paese.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali ed in parte di tipo industriale e artigianale

Principali collegamenti pubblici: Stazione Garibaldi autostradale per Bergamo con fermata a Trezzo, metropolitana MM2 verde fino a Gessate poi bus NET fino a Trezzo.

Servizi offerti dalla zona: la micro zona, caratterizzata da fabbricati con medesime caratteristiche oltre che da piccole palazzine e villette bifamiliari di contenuta volumetria con zone a verde, non è servita nelle immediate vicinanze da negozi; quasi tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali) si trovano nel centro del paese; presenti solo alcuni servizi nelle immediate vicinanze



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

I beni oggetto della presente sono ubicati in zona residenziale a sud del centro del paese, in Via Silvio Pellico n. 22A, in un contesto caratterizzato da edifici di uguale tipologia risalenti alla fine degli anni '90.

Il fabbricato condominiale, di cui i beni sono parte, è costituito da quattro piani fuori terra compreso il piano terra, oltre ad un piano interrato adibito a cantine ed autorimesse;

complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

- Facciate: intonacate e verniciate di colore giallo ed arancio negli sfondati oltre a porzioni rivestite in mattoncini paramano in condizioni nella norma;
- balconi: parapetti in ferro con bacchette a disegno semplice in condizioni nella norma;
- coperture: a falde
- ingresso al fabbricato: portone ad anta a battente in alluminio verniciato colore verde scuro e vetro con sopra luce vetrato in condizioni nella norma;
- rampa vano scala: rivestita in marmo/pietra in condizioni nella norma;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali del fabbricato e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A-Sub.11

L'unità in oggetto, ubicata al piano primo del fabbricato con accesso da vano scala comune dotato di ascensore, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un soggiorno, una cucina abitabile, un corridoio di disimpegno notte, due camere, un ripostiglio (attrezzato con attacchi lavatrice e wc), un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca) ed un balcone.

Al piano interrato è ubicata la cantina pertinenziale.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma seppur con alcune finiture necessitanti di manutenzione.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio su spazi comuni
 - porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
 - infissi esterni: in legno con doppi vetri in condizioni nella norma;
 - sistema di oscuramento: tapparelle in pvc in condizioni nella norma
 - porte interne: di tipo a battente in legno in condizioni sufficienti;
 - pareti: normalmente tinteggiate in condizioni sufficienti seppur con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura; rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni in condizioni sufficienti
- Note: presenza di condensa e muffa a parete e plafone nella camera ad angolo
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni sufficienti, seppur con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura;
- Note: presenza di condensa e muffa a parete e plafone nella camera ad angolo
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma;
 - impianto citofonico: presente;
 - impianto elettrico: sotto traccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
 - impianto idrico: sotto traccia;

- impianto termico a caloriferi: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata in apposita nicchia protetta sul balcone; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata in apposita nicchia protetta sul balcone; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 2,70 circa

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

CORPO B-Sub.27

L'unità in oggetto è posta al piano seminterrato del fabbricato con accesso dall'interno del fabbricato e carraio da Via Silvio Pellico.

Il box doppio ha pavimento in liscia di cemento e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale; le pareti ed il plafone sono a cemento.

Dimensioni utili interne 5,70 mt circa x 4,60 mt circa; apertura netta serranda mt. 4,00; circa; altezza interna netta mt. 2,90 circa; altezza interna netta sotto serranda mt. 2,30 circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficienti.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Box

- porta di accesso: serranda di tipo basculante ad apertura manuale in alluminio in condizioni sufficienti;
- pareti: in blocchi di cemento intonacati in condizioni sufficienti
- pavimenti: in liscia di cemento in condizioni sufficienti;
- impianto elettrico: presente luce e interruttore; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica
- altezza del locale: H mt 2,90 circa; altezza sotto serranda: H mt 2,30 circa;

2.6. Certificazioni energetiche

CORPO B

Esente

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 28/03/2022.

La scrivente, in data 28/03/2022, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata dagli esecutati e dalle figlie minorenni, come dichiarato dalla Sig. ra [REDACTED], presente al sopralluogo con le figlie.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 09/03/2022, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 06/04/2021, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 01/04/2022, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ Ai Sigg. ri [REDACTED] la piena proprietà superficaria dei beni in oggetto è pervenuta per compravendita dai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Bresso (MI) in data 17/04/2008 n. 76117/10576 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 23/04/2008 ai nn. 52841/29331**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

4.2. Precedenti proprietà

- ✓ Ai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà superficaria dei beni in oggetto è pervenuta dalla [REDACTED] in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata con atto a rogito Notaio [REDACTED] Alzano Lombardo (BG) in data 11/06/1999 n. 124058 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 21/06/1999 ai nn. 59989/41349**.

(nota di trascrizione del titolo estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 06/04/2021, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 01/04/2022, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

▪ **Misure Penali**

Nessuna

▪ **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

▪ **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Si riporta la seguente convenzione:

Trascrizione a Milano 2 in data 24/05/1996 ai nn. 44195/27372 relativa a Convenzione Edilizia con atto a rogito notaio [REDACTED] in data 09/05/1996 rep. 25149, con cui la "[REDACTED] con sede in Capriate San Gervasio ha ottenuto dal Comune di Trezzo sull'Adda la concessione del diritto di superficie per la durata di anni 90 a decorrere dal giorno 9 maggio 1996 sull'area sita in comune di Trezzo sull'Adda, allora individuata nel N.C.T. del detto Comune con i mappali 721 e 741 del foglio 21 e successivamente identificata con il mappale 753 del foglio 21.."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Note: si precisa, come riferito dall'ufficio tecnico del comune di Trezzo sull'Adda, che gli immobili in oggetto NON sono stati finanziati con risorse pubbliche

(copia atto convenzione edilizia ricevuta dal Comune di Trezzo sull'Adda, **all. N. 2- Convenzione edilizia e all. N.7- pratiche edilizie**)

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

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 2 in data 23/04/2008 ai nn. 52842 /12951**, atto del 17/04/2008 rep. 76118/10577 Notaio Stefano Venezia di Bresso (MI), a favore di [REDACTED] con sede in Torino (TO), c.f. [REDACTED] a carico di [REDACTED] eseguiti, per quota di ½ ciascuno di proprietà superficaria, gravante sulla piena proprietà superficaria degli immobili oggetto della presente.

Importo capitale Euro 100.000,00

Importo complessivo Euro 200.000,00

Tasso interesse annuo 5,9%

Durata: 30 anni

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/02/2021 rep. 2087, **trascritto a Milano 2 in data 31/03/2021 ai nn. 43508/29306** promosso da [REDACTED] con sede in Torino (TO), c.f. 00799960158, contro [REDACTED] eseguiti, per quota di ½ ciascuno di proprietà superficaria, gravante sulla piena proprietà superficaria degli immobili oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 01/04/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, [REDACTED], la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data 30/03/2022 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute corpi A+B:

Gestione anno 2021: € 2.165,75

Gestione anno 2022 al 30 marzo: € 289,05

per una somma totale di € 1.461,31 (come riferito dall'amministratore)

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro: 1.200,00 circa (come riferito dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 60,242 (come riferito dall'amministratore)

L'amministratore, a seguito delle richieste della scrivente, riporta che non sono in essere cause condominiali/private, che l'unità pignorata non è oggetto di problematiche condominiali o con i vicini e che non è presente amianto nel fabbricato.

L'amministratore riporta inoltre che per il fabbricato "si sta valutando la possibilità di fare interventi legati al 110% - nessuna delibera definitiva in proposito"

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + documenti allegati e Regolamento di Condominio; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Avvertenze ulteriori per l'acquirente:

- Si ricorda all'eventuale futuro aggiudicatario all'asta dei beni in proprietà superficaria che una eventuale successiva vendita su libero mercato dei beni aggiudicati dovrà tener conto delle limitazioni previste dalla Convenzione Edilizia con atto a rogito notaio [REDACTED] in data 09/05/1996 rep. 25149 (**all. N.2 Convenzione edilizia**) e, nello specifico, delle indicazioni e dei requisiti riportati agli Articoli 12 e 13 della suddetta convenzione.

(copia atto convenzione edilizia ricevuta dal Comune di Trezzo sull'Adda, **all. N. 2- Convenzione edilizia e all. N.7- pratiche edilizie**)

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: SI

Corpo B: SI

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Trezzo sull'Adda, in aree urbanizzate consolidate a destinazione residenziale - tessuti a media trasformabilità ad alta densità.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- Concessione edilizia rilasciata in data 07/08/1996 n. 172/96, reg. costr., n. 8750 prot , alla COOP. Casa isola Srl per: "costruzione di edificio di civile abitazione e box-comparto PEEP "TZ.1"- lotto A1"
- Concessione edilizia in variante rilasciata in data 04/11/1997 n. 204/97 reg. costr. n. 8750/96 prot;
- Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 19818/52 rilasciata dal Comune in data 03/11/1999 viste le C.E. n. 172/96 del 07/08/1996 e successive modifiche (comprensiva di certificato di collaudo, fine lavori e documentazione necessaria)

❖ Si ricorda che i il fabbricato, di cui i beni in oggetto fanno parte, è stato realizzato in forza della seguente Convenzione Edilizia:

Convenzione Edilizia con atto a rogito notaio [REDACTED] in data 09/05/1996 rep. 25149, **trascritta a Milano 2 in data 24/05/1996 ai nn. 44195/27372**, con cui la "Coop. casa isola SCRL" con sede in Capriate San Gervasio ha ottenuto dal Comune di Trezzo sull'Adda la concessione del diritto di superficie per la durata di anni 90 a decorrere dal giorno 9 maggio 1996 sull'area sita in comune di Trezzo sull'Adda, allora individuata nel N.C.T. del detto Comune con i mappali 721 e 741 del foglio 21 e successivamente identificata con il mappale 753 del foglio 21.."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Note: si precisa, come riferito dall'ufficio tecnico del comune di Trezzo sull'Adda, che gli immobili in oggetto, realizzati in forza di Convenzione edilizia, NON sono stati finanziati con risorse pubbliche.

➤ Trattandosi di immobili in proprietà superficaria, la scrivente, per completezza di informazione, ha provveduto ad inviare apposita istanza via mail all'Ufficio competente del Comune di Trezzo sull'Adda con richiesta della determinazione del contributo da versare per il riscatto del diritto di superficie e conseguente rimozione dei vincoli convenzionali; il Comune ha risposto quanto segue:

- ✓ "il contributo da versare per il riscatto del diritto di superficie e conseguente rimozione dei vincoli convenzionali per gli immobili PEEP da Lei indicati ammonta a € 12.032,23, così determinati:
- ✓ importo per riscatto diritto di superficie e rimozione vincoli = € 6.048,98
- ✓ quota parte del contributo costo di costruzione = € 5.983,25"

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + stralci tipi grafici significativi + copia atto convenzione edilizia, mail di richiesta e risposta degli uffici preposti per prezzo di riscatto; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

corpo A

Alla data del sopralluogo (28/03/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 03/07/1998 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

corpo B

Alla data del sopralluogo (28/03/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 03/07/1998 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm.	mq.	87,4	100%	87,4
balconi	mq.	10,0	30%	3,0
cantina	mq.	7,6	25%	1,9
		105,0		92,3
		mq. lordi		mq. commerciali
				arrotondati a 92,00 mq

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più

realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene 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.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2021 Comune di Trezzo sull'Adda – zona B1– Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà superficaria dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	92,0	€ 1.500,00	€ 138.000,00
Box	C6	a corpo	a corpo	€ 24.000,00
				€ 162.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un 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.

LOTTO UNICO

• Valore	€ 162.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 8.100,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 1.461,31
	€ 152.438,69

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 152.000,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	

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.

NOTE:

Come precedentemente esposto al punto 7.1, trattandosi di immobili in proprietà superficaria, la scrivente, per completezza di informazione, ha provveduto ad inviare apposita istanza via mail all'Ufficio competente del Comune di Trezzo sull'Adda con richiesta della determinazione del contributo da versare per il riscatto del diritto di superficie e conseguente rimozione dei vincoli convenzionali; il Comune ha risposto quanto segue:

- ✓ "il contributo da versare per il riscatto del diritto di superficie e conseguente rimozione dei vincoli convenzionali per gli immobili PEEP da Lei indicati ammonta a € 12.032,23, così determinati:
- ✓ importo per riscatto diritto di superficie e rimozione vincoli = € 6.048,98
- ✓ quota parte del contributo costo di costruzione = € 5.983,25"

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 08/04/2022

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, scheda catastale in atti al NCEU

Allegati N. 2-Convenzione edilizia

Copia Convenzione edilizia ricevuta dal comune di Trezzo sull'Adda

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto ricevuta dal notaio rogante + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati e Regolamento di Condominio;

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Pratiche citate + tipi grafici + Copia Convenzione edilizia ricevuta dal comune di Trezzo sull'Adda

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne
