



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 768/2020

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Laura Cesira Stella**

**Custode Giudiziario: Avv. Maria Grazia Laterza**

Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esecutati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - INTEGRAZIONE**  
**LOTTO UNICO:** Unità immobiliari in Comune di Trezzo sull'Adda (MI),  
Piazza Vitaliano Crivelli n. 10



**Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO**

*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360*

*C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155*

*con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323*

*Telefono 02/24167288 – Cellulare 335/6020974*

*E-mail: [architettoangelico@gmail.com](mailto:architettoangelico@gmail.com) – PEC Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)*



**PREMESSA – INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DEPOSITATA IN DATA 04/02/2022:**

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 28/09/2021 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Giacomo Puricelli per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 03/10/2021 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, ha proceduto alla stesura della **relazione di stima, depositata telematicamente in data 04/02/2022.**

Successivamente al deposito della relazione di stima, come verrà più analiticamente descritto *infra* ai Capitoli specifici, su richiesta e di concerto con il Custode Giudiziario nominato, l'esperto ha effettuato **ulteriori** accertamenti e indagini suppletive in aggiornamento, inerenti, in estrema sintesi, l'evoluzione catastale *ante ventennio* delle porzioni immobiliari pignorate; conseguentemente, **l'esperto ritiene doverosamente di procedere alla stesura della seguente Integrazione all'elaborato peritale già depositato, integrando/aggiornando l'esposizione di cui ai Capitoli specifici.**

<b>RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI</b>
--

**CORPO A (APPARTAMENTO e LOCALI PERTINENZIALI)****DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Appartamento ad uso abitazione su due livelli, sito in Comune di Trezzo sull'Adda (MI), Piazza Vitaliano Crivelli n. 10, piano: 1-2;** composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

**piano primo:** ingresso/locale soggiorno/pranzo, scala in legno di accesso al piano secondo sottotetto, locale cucina, disimpegno, locale camera, servizio e locale lavanderia avente accesso separato dal ballatoio comune;

**piano secondo (sottotetto non abitabile):** scala di accesso al piano primo, locali aperti con varie altezze posti a sud/est, altro locale diviso da porta in legno e posto a nord;

**all'unità immobiliare abitativa sono annessi/pertinenziali due locali uso ripostiglio: un locale posto al piano primo (descritto sopra) e un locale al piano terra nella corte comune a confine con altra proprietà.**

L'unità immobiliare abitativa al piano primo e al piano secondo sottotetto, compresi il locale ripostiglio posto al piano primo e il locale ripostiglio posto al piano terra, (pertinenziali), sviluppano una superficie lorda commerciale complessiva **di circa mq. 100,00.**

**DATI CATASTALI:**

**foglio 13, particella 163, subalterno 703, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale: mq. 100, totale escluse aree scoperte: mq. 100, Rendita Catastale Euro 195,22, Piazza Crivelli Vitaliano n. 10, piano: 1-2.**



**STATO OCCUPATIVO:**

In data sopralluogo, l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dai proprietari.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (DP1 e DP2), mediante istanza a mezzo mail PEC in data 11/10/2021, e successivi solleciti, il CTU segnala che è ancora in attesa di riscontro da parte dell'Ufficio competente.

Per tali incombenze, e solo qualora l'Agenzia dovesse riscontrare un contratto di locazione in essere, l'esperto integrerà la presente relazione all'esame della documentazione che sarà pervenuta, considerata altresì la data della prossima udienza.

**COMPROPRIETARI:**

Nessuno

**VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:**

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 145.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 123.000,00

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO**  
Corpo A – Appartamento e locali pertinenziali

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

**CORPO A (APPARTAMENTO e LOCALI PERTINENZIALI)**

**1.1. Descrizione dei beni**

**Appartamento ad uso abitazione su due livelli, sito in Comune di Trezzo sull'Adda (MI), Piazza Vitaliano Crivelli n. 10, piano: 1-2;** composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

**piano primo:** ingresso/locale soggiorno/pranzo, scala in legno di accesso al piano secondo sottotetto, locale cucina, disimpegno, locale camera, servizio e locale lavanderia avente accesso separato dal ballatoio comune;

**piano secondo (sottotetto non abitabile):** scala di accesso al piano primo, locali aperti con varie altezze posti a sud/est, altro locale diviso da porta in legno e posto a nord;

**all'unità immobiliare abitativa sono annessi/pertinenziali due locali uso ripostiglio: un locale posto al piano primo (descritto sopra) e un locale al piano terra nella corte comune a confine con altra proprietà.**

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

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di **XXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXX**, il **XXXXXXXXXX**, c.f.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, coniugato in regime di comunione legale con **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, il **XXXXXXXXXX**, c.f.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

**Osservazioni - Integrazione: Si veda al Capitolo 5.3..**

**1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda (MI), alla data del 04/10/2021, come segue: - AGGIORNAMENTO**

Intestazione: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, proprietà

Dati identificativi:



**foglio 13, particella 163, subalterno 703, categoria A/3**, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale: mq. 100, totale escluse aree scoperte: mq. 100, Rendita Catastale Euro 195,22, Piazza Crivelli Vitaliano n. 10, piano: 1-2.

Dati derivanti da:

- variazione del 13/05/1997 in atti dal 13/05/1997 fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione (n. 354601.1/1997), partita 1004632, piano 1-2, con contestuale soppressione dei precedenti subb. 701 e 702, entrambi con cat. catastale F/4 – unità in corso di definizione;
- variazione del 13/05/1997 in atti dal 13/05/1997 fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione (n. 354601.1/1997), partita C;
- istrumento (atto pubblico) del 23/11/1989 in atti dal 13/05/1997 atto di vendita (n. 266647/1990) (atto di provenienza immobili in capo all'odierno esecutato), partita 1004632, piano 1-2;
- variazione del 13/05/1997 in atti dal 13/05/1997 ev. (evasione) var. 146538/90/B e var. 784/78/D (n. 354600.1/1997), partita 17, piano 1-2, cat. catastale F/4;
- variazione del 20/01/1978, pratica n. MI0008024 in atti dal 09/01/2006 fusione e frazionamento - preallineamento (n. 784.1/1978);
- scheda di variazione registrata all'U.T.E. in data 20/01/1978 al n. 784, foglio 13, mappale 163, u.i.u. soppressa, recante indicazione: partita 17, foglio 13, mappali 166/1, 166/3, 167, 166/4, 163 dal sub 1 al sub. 6.

**PRECISAZIONI:**

Stante l'attuale identificazione catastale delle porzioni immobiliari pignorate, al fg. 13, mapp. 163, sub. 703, a far data dal 13/05/1997, come risulta dall'attuale visura storica e scheda catastali acquisite, diversamente da quanto riportato nell'atto di provenienza datato 1989 degli immobili pignorati in capo all'odierno debitore, ovvero: *“Detto immobile risulta censito in N.C.E.U. di detto Comune alla partita 17, foglio 13, a parte del mapp. 166 subb. 1-3-4, 163 subb. 1-6 e 167, ed ora meglio individuato come Porzioni “D”, “E” ed “F” nelle planimetrie allegata alla scheda di variazione mod. 44, registrata all'U.T.E. di Milano in data 20 gennaio 1978 al n. 784.”*, ed ancora: *“Il tutto salvo errore e come meglio individuato con colore rosso, nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera “A” all'Atto autentificato dal Notaio XXXXX di Bernareggio, rep. n. 20.222 in data 31 gennaio 1978, registrato a Vimercate in data 10 febbraio 1978 al n. 394, vol. 3 e trascritto nei RR.II. di Milano 2 in data 21 febbraio 1978 ai nn. 10492/9338.”*, tenuto altresì conto che, come si dirà meglio *infra*, le porzioni immobiliari in esame costituiscono parte integrante di una corte tipica dell'epoca composta da più fabbricati accorpatis con tipologia a ballatoio e risalenti a diverse (vetuste) epoche di edificazione, che nel tempo hanno subito varie modifiche di diverso tipo (fusioni, frazionamenti, ristrutturazioni, ....., nonché, svariati passaggi di proprietà a titolo oneroso e a titolo successorio), il tutto interessante i mappali 163, 164, 166, 167, a contorno del cortile comune al mappale 165, sempre al foglio 13, l'esperto ha ritenuto opportuno “andare a ritroso nel tempo”, *ante ventennio*, acquisendo le visure storiche catastali dei precedenti subb. 701 e 702 soppressi, con categoria catastale F/4 – unità in corso di definizione, “creati” per dare evasione (per quanto qui di competenza) alla presentazione della scheda di variazione n. 784 datata 20/01/1978, ditta: XXXXXXXXXXXX, al foglio 13, mappale 163, u.i.u. soppressa, che rappresentava graficamente, suddivisa in più porzioni, le varie unità immobiliari che allora componevano il contesto di corte poc' anzi descritto.

In relazione a tale scheda catastale datata 20/01/1978 n. 784 acquisita dall'esperto, recante indicazione nello spazio riservato alle annotazioni d'ufficio: partita 17, foglio 13, mappali 166/1 – 166/3 – 167 – 166/4 – 163 dal sub. 1 al 6, lo stesso rende noto che la sua rasterizzazione rappresenta la porzione C, ovvero porzioni di unità immobiliari diverse da quelle in esame, oltre alla rappresentazione grafica del locale ora uso ripostiglio posto al piano terra, allora



piccolo wc, pertinenziale agli immobili oggetto di stima, ribadendo nuovamente che gli (allora) identificativi catastali sono proprio gli stessi riportati nell'ultimo atto di provenienza. L'esperto ha altresì acquisito la nota di trascrizione in formato immagine datata 1978 dell'atto di compravendita citato nell'atto di provenienza, venditore: XXXXXXXXXXX, acquirenti: danti causa dei danti causa dell'odierno proprietario, che riporta la medesima scheda catastale datata 1978, ovvero: "... Il tutto già distinto nel N.C.E.U. del Comune di Trezzo d'Adda a parte dei mappali n. 163 et 164 del foglio 13, e denunciata nuovamente al N.C.E.U. con scheda registrata all'U.T.E. di Milano il 20 gennaio 1978 al n. 784 (Porzioni D- E - F).".

#### 1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario - AGGIORNAMENTO

Dell'appartamento al piano primo e ripostiglio: mappale 865, mappale 172, mappale 170, vano scala e ballatoio comune di accesso, ballatoio comune, proprietà di terzi;

Del sottotetto al piano secondo: mappale 865, mappale 172, mappale 170, prospetto su cortile comune al mappale 165 per due lati, proprietà di terzi;

Del locale uso ripostiglio al piano terra: cortile comune al mappale 165 su tre lati, proprietà di terzi.

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

**Osservazioni - Integrazione: Si veda al Capitolo 5.3..**

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI), piazza Crivelli Vitaliano

Fascia/zona: Centrale/ INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: l'immobile è vicinissimo alla rete viaria primaria di interconnessione con l'innesto al raccordo dell'Autostrada Milano - Venezia a circa 2,0km, il quale converge tutte le direzioni.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte integrante di un fabbricato ubicato nel nucleo storico della città di Trezzo sull'Adda (MI), lo stesso è inserito all'interno di una corte tipica dell'epoca composta da più fabbricati accorpati con tipologia a ballatoio e risalenti a diverse epoche di edificazione; il fabbricato in questione è costituito da due livelli fuori terra con una destinazione residenziale.

L'ingresso pedonale e carrabile avviene dalla Piazza Crivelli, mediante un androne di passaggio, il quale conduce ad una prima area cortilizia e, mediante un successivo arco in muratura posto in fondo ad ovest, si accede all'area cortilizia e al fabbricato in questione posto alla destra.

Il fabbricato in questione con una tipologia a ballatoio è costituito da due piani fuori terra, compreso il piano terra residenziale e con altre destinazioni d'uso, oltre il piano sottotetto; l'ingresso alle unità immobiliari avviene mediante un corpo scale comune, il quale conduce al piano ballatoio del primo piano, il quale distribuisce anche alle altre residenze.

La struttura in elevazione del fabbricato è tipica dell'epoca: mattoni pieni, solai in legno/laterizio ed altri manufatti; i muri divisorii interni sono in mattoni pieni, laterizio ed altri manufatti; la struttura della copertura è in legno a falde inclinate.



- struttura: mattoni pieni e copertura con orditura portante e secondaria in legno e con manto in tegole;
- corpo scala: a rampe parallele; gradini in lastra di cemento e graniglia; pianerottoli in piastrelle di graniglia e ballatoio in piastrelle di cotto antigelivo;
- facciate: intonaco civile/plastico, tinteggiato;
- serramenti esterni: in legno ad ante; si rilevano aperture fisse con vetrocemento;
- protezioni: cancello in ferro per l'ingresso e griglie in ferro fisse per le finestre;
- condizioni generali dello stabile: facciate: discreto/buono, restaurato presumibilmente in epoca recente ma in data non definibile dall'esperto;
- parti comuni: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### **CORPO A (APPARTAMENTO e LOCALI PERTINENZIALI)**

**Appartamento ad uso abitazione su due livelli, sito in Comune di Trezzo sull'Adda (MI), Piazza Vitaliano Crivelli n. 10, piano: 1-2;** composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

**piano primo:** ingresso/locale soggiorno/pranzo, scala in legno di accesso al piano secondo sottotetto, locale cucina, disimpegno, locale camera, servizio e locale lavanderia avente accesso separato dal ballatoio comune;

**piano secondo (sottotetto non abitabile):** scala di accesso al piano primo, locali aperti con con varie altezze posti a sud/est, altro locale diviso da porta in legno e posto a nord (sottotetto non abitabile);

**all'unità immobiliare abitativa sono annessi/pertinenziali due locali uso ripostiglio: un locale posto al piano primo (descritto sopra) e un locale al piano terra nella corte comune a confine con altra proprietà.**

#### **APPARTAMENTO al piano 1°**

- esposizione: Nord/Sud;
- porta di accesso: porta in legno ad ante e vetro;
- porte interne: tipo scorrevole in legno interno muro (camera e servizio);
- pareti: normalmente tinteggiate e di diversi colori;
- solai: travi primarie e secondarie in legno;
- scala interna: in legno con parapetto in tubolari in ferro e corrimano in legno;
- pavimenti: per tutti i locali (compresi cucina e servizio) in parquet, eccetto i tre gradini di accesso al servizio, in marmo;
- camino: presente: in muratura nel locale soggiorno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente tipo split;
- altezza dei locali: variabile: mt 2,70/2,80 – 3,20 e 2,42 circa per cucina;
- **condizioni generali: buone/ottime: si espone che l'appartamento risulta totalmente ristrutturato e che i materiali sono di buona qualità.**

#### **SOTTOTETTO al piano 2°**

- esposizione: Nord/Sud;
- porta di accesso arrivo scala: porta in legno;
- porte interne accesso locali ripostiglio e sottotetto posto ad ovest: in legno verniciato bianco;



- pareti: intonacate e normalmente tinteggiate;
- pavimenti: per tutti i locali in parquet prefinito; sottotetto posto ad ovest in cemento; si rileva oblò;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni derivante dal piano primo;
- impianto di condizionamento: presente tipo split;
- altezza dei locali: variabili: altezza massima mt 2,50;
- **condizioni generali: buone/ottime: si espone che anche il sottotetto risulta totalmente ristrutturato e che i materiali sono di buona qualità.**

#### **LOCALE PERTINENZIALE (Ripostiglio-lavanderia-caldaia) al piano primo**

- porta d'accesso: in alluminio e vetro;
- scala: in cemento;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e plafone: pareti intonacate e tinteggiate; solaio in legno;
- caldaia: il locale è adibito a lavanderia e con presenza di caldaia per l'appartamento;
- si rileva la presenza di lavabo;
- punto luce: presente.

#### **LOCALE PERTINENZIALE (Ripostiglio) al piano terra**

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: in cemento;
- pareti: intonacate e verniciate;
- solaio: in legno e manto in tegole;
- punto luce: non presente.

### **2.4. Certificazioni energetiche**

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura Non è fornita dell'attestato di certificazione energetica.

### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che l'unità immobiliare oggetto di stima Non è fornita del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

## **3. STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione dei beni**

Il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 16/11/2021, congiuntamente con il Delegato del Custode Giudiziario nominato, e alla presenza altresì del Legale del comproprietario.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dai proprietari.**

### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (DP1 e DP2), mediante istanza a mezzo mail PEC in data 11/10/2021, e successivi solleciti, **il CTU segnala che è ancora in attesa di riscontro da parte dell'Ufficio competente.**



Per tali incombenze, e solo qualora l'Agenda dovesse riscontrare un contratto di locazione in essere, l'esperto integrerà la presente relazione all'esame della documentazione che sarà pervenuta, considerata altresì la data della prossima udienza.

#### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Casarini Francesco, Notaio in Anzola dell'Emilia (BO), che fa stato fino al 21/10/2020, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 09/10/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

##### 4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Amato Luciano, in data 23/11/1989, ai nn. 47194/4711 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12/12/1989 ai nn. R.G./R.P. 98433/70917, i Signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno venduto al Signor XXXXXXXXXXXXX (in atto, stato civile: celibe), i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota intera.**

##### OSSERVAZIONI:

L'esperto si riporta al contenuto dell'atto di cui sopra, laddove enuncia, in sintesi:

- in Comune di Trezzo sull'Adda (MI), nella casa di vetusta costruzione e di tipo economico e popolare, avente accesso dalla piazza Crivelli n. 10, ma situata all'interno del cortile, la porzione immobiliare composta da cinque locali (due dei quali ciascuno con ingresso separato) e cucinino al piano primo, privi di servizio interno e di riscaldamento, aventi accesso dal cortile comune a mezzo di scala e ballatoio esterno comuni. E' pertinente al descritto immobile un piccolo WC nella corte comune, posto sul confine con la proprietà della "Opera Pia di Trezzo sull'Adda";

- il bene immobile sopra descritto viene venduto ed acquistato a corpo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come sino ad oggi goduto dalla parte alienante e suoi danti causa, con ogni accessione e pertinenza, oneri e servitù attive e passive, ed in particolare con il diritto di uso esclusivo del ballatoio esterno in corrispondenza dei locali compravenduti, nonché con la proprietà del solaio in piano sottotetto sovrastante i locali oggetto di vendita.

La copia del sopracitato atto di compravendita è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso l'Archivio Notarile di Milano.

##### 4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 09/10/2021, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, e si riporta integralmente a quanto contenuto nella certificazione notarile agli atti.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Casarini Francesco, Notaio in Anzola dell'Emilia (BO), che fa stato fino al 21/10/2020, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 09/10/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, 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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

#### **IPOTECHE (iscrizioni al ventennio):**

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 14/03/2003**, ai nn. R.G. e R.P. 41833/6638, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 40.000,00, per un totale in Euro 60.000,00, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **per il diritto di proprietà, per la quota intera**; **Debitore non datore di ipoteca**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 11/11/2005**, ai nn. R.G. e R.P. 167752/44771, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 125.000,00, per un totale in Euro 187.500,00, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **per il diritto di proprietà, per la quota intera**; **Debitore non datore di ipoteca**: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 03/08/2007**, ai nn. R.G. e R.P. 128105/35236, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 47.800,00, per un totale in Euro 71.700,00, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **per il diritto di proprietà, per la quota intera**;

#### **PIGNORAMENTI:**

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 23/09/2020**, ai nn. R.G. e R.P. 101741/64177, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno**.

**Osservazioni - Integrazione: Si veda al Capitolo 5.3..**

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per persona, in data 09/10/2021, e rispetto alla certificazione notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

#### **Osservazioni - Integrazione:**

L'esperto necessariamente dà atto che, successivamente al deposito della relazione di stima, il G.E. Dott.ssa Laura Cesira Stella, nel Verbale di Udienza del 06/10/2022, dato atto, rilevato che l'atto di pignoramento presentava elementi di ambiguità, sembrando pignorato l'intero immobile (di proprietà esclusiva di XXXXXXXXXXXXX, in quanto acquistato prima del matrimonio), ma indicando il regime di "comunione legale", ha rinviato il procedimento a diversa data, in modo che il creditore precedente possa medio tempore far rettificare la nota di trascrizione o notificare nuovo pignoramento.

In data 01/12/2022, la XXXXX precedente ha depositato la nota di trascrizione pignoramento 108366/2022 del 14/11/2022.

Indi, all'Udienza del 22/03/2023, il G.E., vista la rettifica della nota di trascrizione del pignoramento, ha disposto l'estromissione dal presente procedimento di XXXXXXXXXXXXX, in quanto non proprietaria.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattasi di contesto immobiliare in cui Non esiste organizzazione Condominiale.



**6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Trezzo sull'Adda (MI), mediante accesso agli atti edilizi effettuato in data 17/11/2021, si attesta dapprima che **la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.**

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Trezzo sull'Adda (MI)****Pratica edilizia n. 73/1991:**

- **Concessione edilizia per lavori di manutenzione straordinaria, pratica edilizia n. 73/1991, prot. n. 6942, in data 20/05/1991, per: apportare modifiche interne con adeguamento igienico sanitario**, in piazza Crivelli n. 10 al fg. 13, mapp. 163 parte (Comunicazione inizio lavori in data 05/08/1991);
- **Autorizzazione di abitabilità di casa, prot. n. 21398, rep. 15774/90, in data 10/12/1997**, in piazza Crivelli n. 10 al fg. 13, mapp. 163, sub. 703, residenziale, piano primo (e relativa Dichiarazione di fine lavori - trasmissione documentazione - richiesta certificato abitabilità - dichiarazioni di conformità impianto idrosanitario, elettrico).

**7.2. Conformità edilizia e catastale**

Dall'analisi della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Comunale competente e acquisita, l'esperto espone che la ristrutturazione all'interno ha avuto varie fasi, le quali hanno portato alla presentazione di ulteriore documentazione e planimetrie su richiesta degli Uffici Comunali competenti, conseguentemente, in merito alla conformità edilizia e catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione della planimetria catastale e dell'ultima planimetria Comunale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto Non è conforme alla scheda planimetrica catastale attuale e alla planimetria Comunale acquisite.** precisando che le difformità edilizie e catastali riguardano la presenza allo stato di fatto della scala interna di accesso al piano secondo sottotetto e la presenza dei locali al piano secondo sottotetto esposti al Capitolo specifico, ovvero, risulta assente il piano secondo sottotetto nella pratica edilizia, altresì le difformità edilizie e catastali riguardano anche il ripostiglio al piano primo con accesso indipendente, con presenza allo stato di fatto della porta d'ingresso all'inizio della scala, contrariamente a quanto descritto nella scheda catastale al piano stesso intermedio del ripostiglio ovvero alla fine della scala, evidenziando comunque che le destinazioni d'uso all'interno dell'appartamento non sono variate.

**REGOLARIZZAZIONI E COSTI:**

Per emendare le difformità riscontrate, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per l'eventuale sanatoria edilizia e/o la relativa pratica edilizia richieste dalle Autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti.

**I costi medi professionali** per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione che coinvolge l'unità immobiliare possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (*infra* al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").



## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità immobiliari 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 e omogeneizzate (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento piano 1°	mq.	76,50	100%	76,50
locali sottotetto P. 2°	mq.	72,50	30%	21,75
locale rip. P.1° Pert. int.	mq.	4,00	25%	1,00
locale rip. pertin. piano T	mq.	3,00	25%	0,75
Totale generale	mq.	156,00		100,00

## 9. STIMA

### 9.1. Considerazioni e Criteri di stima

#### CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione, inseriti in una zona centrale di Trezzo sull'Adda (MI), che godono tuttora di condizioni e buona appetibilità, proprio per la vicinanza alle attività commerciali, ai servizi pubblici di superficie e a tutti i servizi di supporto alla residenza, correlati altresì dall'interconnessione che conduce al vicino innesto dell'Autostrada Milano/Venezia.

Per quanto concerne il fabbricato, l'esperto conferma il giudizio discreto, riportandosi a quanto precedentemente descritto al Capitolo specifico.

In merito all'appartamento oggetto di stima, tenendo conto del piano primo di appartenenza, si ritiene comunque di assegnare un giudizio positivo per la consistenza e tipologia dei locali, confermando quanto esposto in merito alla ristrutturazione totale eseguita, precisando che i materiali impiegati sono di buona fattura.

#### CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti **“correttivi di valutazione”**, i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, altezza di piano (primo), presenza di: sottotetto, locale ripostiglio-lavanderia al piano, altro ripostiglio al piano terra, caratteristiche tipologiche, **ristrutturato (totalmente) e materiali**



impiegati, esposizione dei locali, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Trezzo sull'Adda (MI) – piazza Vitaliano Crivelli e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

**9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi**

**FONTI DI INFORMAZIONE:**

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Trezzo sull'Adda (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

**PARAMETRI ESTIMATIVI:**

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2021

**9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà**

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)**, valutato a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 1.550,00/mq.**

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano primo	76,50	€ 1.550,00	€ 118.575,00
Locali sottotetto	piano secondo	21,75	€ 1.550,00	€ 33.712,50
Locale Rip. Pert.	piano 1° interm.	1,00	€ 1.550,00	€ 1.550,00
Locale Rip. Pert.	piano terra	0,75	€ 1.550,00	€ 1.162,50
<b>Totale</b>		<b>100,00</b>		<b>€ 155.000,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>				<b>€ 155.000,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:



<b>Valore del bene immobile - piena proprietà</b>	<b>€ 155.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 7.750,00
Spese regolarità edilizia	-€ 2.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 145.250,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 145.000,00</b>

#### 9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili e al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 145.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 123.000,00 (arrotondato)**

**LOTTO UNICO: CORPO A: APPARTAMENTO P. 1°- 2° E LOCALI PERTINENZIALI**

**VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI**

**PREZZO BASE D'ASTA € 145.000,00**

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale Non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

Per quanto concerne i due Ripostigli indipendenti, siti al piano primo e al piano terra, si conferma, come espressamente indicato nell'atto di provenienza, che sono pertinenziali all'appartamento, conseguentemente, si descrive che gli stessi non possono essere alienati separatamente.

#### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**



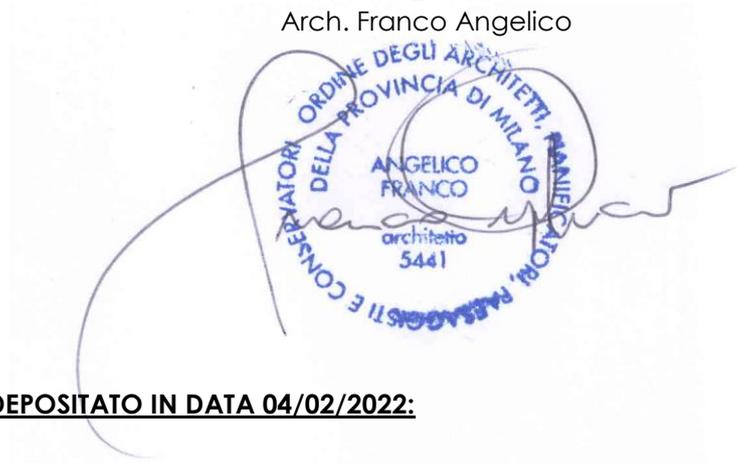
\*\*\*\*\*

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente Integrazione alla relazione di stima depositata, composta da 14 pagine, oltre gli allegati integrativi su file in formato pdf.

\*\*\*\*\*

Basiglio (MI), lì 8 Giugno 2023

Il Perito Estimatore  
Arch. Franco Angelico



**ALLEGATI – ALL'ELABORATO PERITALE DEPOSITATO IN DATA 04/02/2022:**

- 1) visura storica catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per persona
- 5) copia atto provenienza
- 6) doc. acquisita - accesso atti Comune Trezzo sull'Adda (MI)
- 7) mail PEC richiesta Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) documentazione fotografica

**ALLEGATI – ALLA PRESENTE INTEGRAZIONE DI PERIZIA:**

- 9) visure storiche catastali subb. 701 e 702, soppressi
- 10) scheda catastale n. 784 del 1978, soppressa
- 11) nota trascrizione in formato immagine atto compravendita datato 1978

