

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 696/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Trezzo sull'Adda (MI) - via Ezio Vanoni n. 1



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Trezzo sull'Adda (MI) Via Ezio Vanoni n. 1  
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]  
Dati Catastali: foglio 7, particella 115, subalterno 2

#### Corpo B

Beni in Trezzo sull'Adda (MI) Via Ezio Vanoni n. 1  
Categoria: C6 [Box autorimessa]  
Dati catastali: foglio 7, particella 234, subalterno 102.

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo non abitato, parzialmente occupato da arredi.  
Corpo B: al sopralluogo non utilizzato come autorimessa, occupato da arredi.

### Contratti di locazione in essere

Non presenti.

### Comproprietari

Nessuno.

### Continuità delle trascrizioni:

SI.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 122.000,00  
da occupato: non ricorre il caso.



**LOTTO 001**  
**(Abitazione di tipo economico con box auto)**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Ezio Vanoni n. 1: appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da quattro locali, servizio igienico, balcone ed annesso vano di cantina al piano interrato e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C..

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato a XXXXX XXXXX CF: XXXXX e di XXXXX nata a XXXX il XXXXX CF: XXXXX di stato civile liberi all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue: (all. 3)**

Intestati: - XXXXX Proprietà per ½;  
- XXXXX Proprietà per ½

dati identificativi: **fg. 7 part. 115 sub. 2**

dati classamento: Cat. A/3 – Cl. 3 – cons. 6,5 vani – sup. cat. 111 mq - rendita € 386,05

Indirizzo: Via Vanoni Ezio n. 1 piano 1/S1

Dati derivanti da: - variazione nel classamento del 7/07/2018 prot. n. MI0292705;  
- variazione del 6/07/2017 prot. n. MI0321909 per diversa distribuzione spazi interni;  
- variazione del 27/10/2016 prot. n. MI0595582 per rettifica grafica;  
- variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
- variazione toponomastica del 12/08/2011 prot. n. MI0690036;  
- variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;  
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

**1.4. Coerenze (a corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale):**

- dell'appartamento: dapprima appartamenti di terzi indi cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni, altro appartamento di terzi, cortile comune infine e, per chiudere, ancora appartamento di terzi;
- della cantina: dapprima cantina di terzi indi cortile comune, altra cantina di terzi, corridoio comune infine e, per chiudere, ancora cantina di terzi.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna,

**CORPO: B****1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Ezio Vanoni n. 1: box singolo ad uso autorimessa compreso in un corpo di fabbrica in cortile con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C..

### 1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato a XXXXX XXXX CF: XXXX e di XXXX nata a XXXX il XXXX CF: XXXX di stato civile liberi all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

### 1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'adda come segue: (all. 3)

Intestati: - XXXX Proprietà per 1/2;  
- XXXX Proprietà per 1/2

dati identificativi: **fg. 7 part. 234 sub. 102**

dati classamento: Cat. C/6 – Cl. 3 – cons. 15 mq – sup. cat. 15 mq - rendita € 52,68

Indirizzo: Via Vanoni Ezio n. 1 piano T

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
- variazione toponomastica del 11/06/2013 prot. n. MI0302136;  
- variazione toponomastica del 12/08/2011 prot. n. MI0690120;  
- variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;  
- sostituzione riferimenti di mappa del 20/10/1983 n. 103924.1/1983.

### 1.9. Coerenze (a corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale):

➤ del box: dapprima box autorimessa di terzi e cortile comune indi ancora cortile comune, altro box autorimessa di terzi, strada infine e, per chiudere, ancora box autorimessa di terzi. Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna,

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzo sull'Adda

Fascia/zona: Centrale/Intero Centro Urbano - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (**allegato 11**).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo economico).

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, i servizi di urbanizzazione secondaria sono posti nel raggio di 1 chilometro.

Servizi offerti in zona nel raggio di 1 km: negozi al dettaglio, bar/ristoranti, supermercati, agenzie bancarie, scuole dell'infanzia e scuole secondarie, sede Municipio.

Principali collegamenti pubblici: a 170 mt fermata della linee autobus Z310 (Trezzo sull'Adda – Gessate MM2), Z321 (Trezzo sull'Adda – Monza FS – Agrate Brianza) e Z322 (Trezzo sull'Adda – Cologno Nord MM2 - Bellusco) in Via Brasca/Via Vanoni.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 km svincolo di "Trezzo sull'Adda" dell'Autostrada A4.



## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di quattro piani fuori terra oltre seminterrato costruito alla fine degli anni '50 del secolo scorso, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- facciate: in doppia muratura intonacata e tinteggiata e parzialmente rivestita in mattoni faccia a vista (loggia balconi facciata posteriore);
- accesso all'appartamento: cancello pedonale dalla Via Vanoni, quindi dal cortile comune, portoncino in profilati di alluminio e vetro; accesso al box: cancello carraio dalla Via Vanoni quindi cortile comune;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Appartamento ad uso abitazione al piano primo, di quattro locali più servizi così articolato: ingresso/soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, tre camere, servizio igienico, locale lavanderia ed annesso vano cantina al piano seminterrato oltre a box singolo ad uso autorimessa in cortile.

Alle unità immobiliari compete la quota proporzionale degli enti comuni condominiali nella misura di millesimi 81,07.

### **Corpo A:**

#### Abitazione

- esposizione: doppia, ad ovest su cortile comune e ad est sempre su cortile comune;
- pareti: tinteggiate e rivestite in ceramica nel servizio igienico e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in piastrelle di gres ceramico;
- infissi esterni: in legno verniciato con vetrocamera ed avvolgibili esterni in PVC;
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: in legno tamburato laccate;
- imp. citofonico: presente, non verificato se funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia con quadro elettrico;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. di climatizzazione estate/inverno: impianto canalizzato con generatore a pompa di calore, non funzionante in quanto al sopralluogo si è rilevata la presenza della sola canalizzazione ma l'assenza della macchina e dei terminali, asportati; nel servizio igienico, vista l'assenza delle bocchette dell'impianto di climatizzazione, si presume fosse predisposto uno scaldasalviette elettrico, anch'esso asportato; nel tavolato tra camera e servizio igienico è evidente un recente intervento di manutenzione per una perdita di una tubazione dell'impianto idrico;
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo con boiler elettrico, predisposto nel locale lavanderia ma asportato (informazioni ricevute telefonicamente dalla proprietaria);
- servizio igienico: attrezzato solo con doccia posta sotto la finestra, predisposizione attacco lavandino, vaso, bidet; i sanitari sono stati asportati;
- altezza dei locali: 2,42 ingresso/disimpegno, 2,88 soggiorno, 2,84 servizio igienico;



- condizioni generali dell'appartamento: discrete, in quanto oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nell'anno 2017 per diversa distribuzione interna dei locali che ha comportato il rifacimento delle finiture e degli impianti. Tuttavia presenta impianto di climatizzazione estate/inverno e di produzione dell'acqua calda non funzionanti perché smantellati.

### **Corpo B:**

#### Box-autorimessa

- struttura: in muratura portante in laterizio;
- copertura: piani in latero-cemento;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- infissi esterni: serranda in lamiera verniciata;
- imp. elettrico: esterno, con un punto luce.

## **2.4 Breve descrizione della zona**

Il fabbricato - in cui sono comprese le unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 1 di Via Ezio Vanoni in zona semicentrale ovest del Comune di Trezzo sull'Adda all'interno di un insediamento di tre fabbricati edificato dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Milano nel 1958. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, mentre i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti a breve distanza, nel centro del paese; la zona è facilmente raggiungibile attraverso Via Brasca - tratto urbano della SP2 che collega all'autostrada A/4 ed è discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di tipo plurifamiliare e da case mono o bifamiliari.

## **2.5 Certificazioni energetiche:**

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1522100010716 del 30/04/2016 con classe Energetica "G" e fabbisogno per la climatizzazione invernale di 255,86 kWh/m<sup>2</sup>a (**allegato 10**).

## **2.6 Certificazioni di conformità degli impianti**

In sede di visura atti, all'interno dei fascicoli edilizi consultati, non si è rilevato il deposito di dichiarazioni di conformità degli impianti interni all'appartamento. L'Amministratore del Condominio ha fornito copia della Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico delle parti comuni (per rifacimento quadro elettrico) rilasciata dalla Ditta XXXX in data 24/02/1995.

## **2.7 Certificazioni di idoneità statica**

Non fornito dall'Amministratore del Condominio.

# **3 STATO OCCUPATIVO**

## **3.1 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo effettuato il 28 ottobre 2021 è stato possibile accedere ai beni grazie alla signora XXXXX, delegata dai proprietari, debitori.

## **3.2 Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura ed avente gli esecutati quali danti causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate. (**all. 7**).



## 4 PROVENIENZA (all. 4)

### 4.1 Attuali proprietari

XXXXX (quota indivisa di ½) e XXXX (quota indivisa di ½) – proprietà per la quota di 1/1 dal 13/12/2016.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Ovidio De Napoli Notaio in Inzago in data 13/12/2016 rep. n. 85.124/22.822, trascritto a Milano 2<sup>^</sup> in data 20/12/2016 ai nn. 145319/92334.

A/c dei Sigg. XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione al piano 1° di tre locali oltre servizi e cantina pertinenziale ed il box in Comune di Trezzo sull'Adda, Via Ezio Vanoni n. 1 distinti nel N.C.E.U. al fg. 7 mapp. 115 sub. 2 e fg. 7 mapp. 234 sub. 102. Alle suddette unità immobiliari compete la proporzionale quota condominiale sulle parti comuni del fabbricato secondo i criteri contenuti nel Regolamento di Condominio. Prezzo di vendita dichiarato: € 135.000,00.

### 4.2 Precedenti proprietari

XXXXX - proprietà per la quota di 1/1 dal 27/02/2014 al 12/12/2016:

- per la complessiva quota di 16/48 e quindi per la quota di 1/15 cadauno in forza di successione in morte della madre signora XXXXX deceduta a XXXX il XXXX, denuncia di successione registrata a Gorgonzola il 13/07/2015 rep. n. 1003/9990/15 e trascritta a Milano 2<sup>^</sup> il 14/09/2015 ai nn. 89.229/58.102.

Nota: rientrano in successione l'appartamento ed il box siti in Trezzo sull'Adda, Via Ezio Vanoni n. 1 distinti al C.F. al fg. 7 mapp. 115 sub. 2 e fg. 7 mapp. 234 sub. 102. La restante quota di proprietà era pervenuta ai figli in forza della successione del padre, XXXXX, sotto riportata.

XXXX per quota indivisa di 2/15 ciascuno e XXXX per quota indivisa di 5/15 dal 15/03/1985 (ante ventennio) al 26/12/2014.

- in forza di successione in morte del padre e coniuge XXXX deceduto a XXX il XXXX, denuncia di successione registrata a Milano il 28/09/1985 n. 6798 e trascritta a Milano 2<sup>^</sup> il 16/05/1988 ai nn. 38.069/27.706 e successiva denuncia integrativa registrata il 10/05/1985 al n. 7060 e trascritta a Milano 2<sup>^</sup> il 16/05/1988 ai nn. 38.071/27.708.

Nota: rientra in successione l'alloggio di tipo economico popolare (ex Gescal) sito in Trezzo sull'Adda, Via Ezio Vanoni n. 1 piano 1° interno 2 distinto al N.C.E.U. al fg. 7 mapp. 115 sub. 2 e con l'integrazione della successione, l'autorimessa sempre in Via Vanoni n. 1 denunciata con scheda n. 103924 del 20/10/1983.

Si segnala:

- accettazione tacita di eredità contro Margutti Giuseppe con atto Notaio Ovidio De Napoli del 13/12/2016 rep. n. 85124/22822 trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 20/12/2016 ai nn. 145320/92335;
- accettazione tacita di eredità contro Pirola Enrichetta con atto Notaio Ovidio De Napoli del 13/12/2016 rep. n. 85124/22822 trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 20/12/2016 ai nn. 145321/92336.

XXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dall'11/04/1984 (ante ventennio) al 15/03/1985 del box.

In forza di atto di divisione dei boxes in autentica di firme Dott. Luciano Amato Notaio in Trezzo sull'Adda in data 11/04/1984 rep. n. 12.744/1.049, trascritto a Milano 2<sup>^</sup> in data 4/05/1984 ai nn. 31545/25087.

Nota: con quest'atto viene assegnata la piena proprietà del box in Comune di Trezzo sull'Adda, Via Ezio Vanoni n. 1 denunciato nel N.C.E.U. con scheda n. 103924.



XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 30/04/1965 (ante ventennio) al 15/03/1985 dell'appartamento.

In forza di atto in autentica di firme Dott. Antonino Calvano Notaio in Milano in data 30/04/1965 rep. n. 9.757/3.630, trascritto a Milano 2<sup>^</sup> in data 10/06/1965 ai nn. 32445/24080.

Nota: con quest'atto la società XXXXX assegna in proprietà a XXXXX l'alloggio in Comune di Trezzo sull'Adda, Via Ezio Vanoni n. 1, edificio A, piano 1 interno 2 di 4 vani utili oltre gli accessori e una cantina di 9 mq, il tutto in corso di accertamento al N.C.E.U. ed a parte di un fabbricato che insiste sull'area riportata in Catasto Terreni ai mappali 496/A, 497/A e 493/A.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dal certificato ipotecario in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile nel ventennio (elenco sintetico senza restrizioni) alla data del 16/12/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

**ipoteca volontaria** iscritta il 20/12/2016 ai nn. 145322/27311 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Ovidio De Napoli di Inzago in data 13/12/2016 rep. n. 85125/22823;

a favore di XXXXX con sede in XXXX C.F. : XXXX;

contro XXXX nato a XXXX il XXXXX C.F.: XXXX e XXXX nata a XXXX il XXXX C.F.: XXXX.

Importo ipoteca € 270.000,00 di cui € 135.000.000 di capitale; eventuale durata del vincolo: 25 anni.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Trezzo sull'Adda (MI) Via Vanoni Ezio n. 1 distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 7 mapp. 115 sub. 2 e fg. 7 mapp. 234 sub. 102.

- **Pignoramenti**





**Pignoramento** del 24/07/2020 rep. n. 9086 trascritto a Milano 2^ il 6/08/2020 ai nn. 89332/56474 contro XXXX e XXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX.

Pignoramento trascritto sulle unità immobiliari in Trezzo sull'Adda (MI) Via Ezio Vanoni n. 1 distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 7 mapp. 115 sub. 2 e fg. 7 mapp. 234 sub. 102.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXX con sede in XXXX che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 9**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 81,07.

Millesimi di riscaldamento: non presenti, impianto autonomo.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue medie di gestione immobile: € 1.100,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- esercizio 1/01/2020-31/12/2020 = € 974,00;
- esercizio in corso = € 1.154,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: l'amministratore riferisce che *"Il condominio ha deliberato di usufruire del Superbonus 110% e si trova, dopo aver superato lo studio di conformità, a quello di fattibilità che dovrebbe completarsi a breve"*.

Cause in corso: non comunicate dall'amministratore.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore e non riscontrate in sede di sopralluogo.

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 insolite 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 risultano.

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

L'appartamento non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posto al primo piano (2° f.t.) raggiungibile da due rampe di scale. L'edificio non è dotato di ascensore.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato in cui sono compresi l'appartamento e la cantina è iniziata prima del



1967.

I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto risultano azionato dal vigente PGT del Comune di Trezzo sull'Adda in "Tessuti a media trasformabilità ad alta densità" e risultano conformi alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della loro costruzione.

Gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili sono assoggettati ai seguenti vincoli: nessuno.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Trezzo sull'Adda (all. 8):

- Nulla Osta n. 46/1958 del 24/09/1958 per costruzione di n. 3 corpi di fabbricati.
- Certificato di Abitabilità n. 46/1958 in data 18/07/1961.
- Licenza Edilizia n. 143/74 prot. n. 8049 del 4/10/1974 per la costruzione di box.
- Licenza Edilizia n. 20/75 prot. n. 1477 del 14/03/1975 per la costruzione di box.
- Certificato di Agibilità n. 143/74 prot. n. 1427 dell'8/04/1986 per formazione nuovi box.
- Comunicazione di Inizio Attività n. 2017/01010 prot. n. 1159/17 del 20/01/2017 per diversa distribuzione spazi interni.
- Comunicazione di Inizio Attività n. 2017/01132 prot. n. 115946 del 16/06/2017 per variante in corso d'opera alla CILA n. 1159 del 20/01/2017. Fine lavori del 27/07/2017 prot. n. 14038.

### 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo i beni risultavano conformi ai disegni di progetto allegati ai provvedimenti edilizi sopra riportati.

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 7/07/2017; il box risultava conforme con la scheda presentata il 20/10/1983.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	105,0	100%	105,0
balconi	mq.	4,0	50%	2,0
cantina	mq.	10,0	25%	2,5
box autorimessa	mq.	17,0	70%	11,9
		<b>136,0</b> mq. lordi		<b>121</b> mq. comm.li in C.T.

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima



La sottoscritta esperta, 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.

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

## 9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Trezzo sull'Adda

Fascia/Zona: Centrale/Intero centro urbano

Valore mercato prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.150,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo.

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.400,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo.

Valore mercato prezzo min. 850,00 / prezzo max. 1.000,00 (Euro/mq) per box in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: non rilevati. Si evidenzia la pubblicazione su Internet di varie offerte di vendita di immobili in prossimità di Via Vanoni; molte offerte sono per beni venduti in asta, altre per appartamenti venduti in libero mercato; tra queste ultime si segnala per analogia dei beni:

- un'offerta di un trilocale di 104 mq di sup. ragguagliata in Via Delle Racche, a circa 500 metri dal bene pignorato, posto al 3° piano di uno stabile risalente al 1968, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno oltre box; in buono stato conservativo per essere stato recentemente ristrutturato, con impianto di aria condizionata, imp. di allarme, imp. di riscaldamento centralizzato con termo valvole; proposto in vendita a € 139.000,00;
- un'offerta di un trilocale di 111 mq di superficie ragguagliata in Via Emilio Brasca 32, a circa 270 metri dal bene pignorato, al piano secondo con ascensore e sottotetto di uno stabile edificato nel 2002, composto da ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, camera, terrazzo e balcone al piano secondo, mansarda s.p.p. al piano sottotetto, box e cantina, in buono stato di conservazione, proposto in vendita a € 150.000,00;
- un'offerta di un quadrilocale di 130 mq di sup. ragguagliata in Via Francesco Guarnerio, a circa 220 metri dal bene pignorato, posto al 2° piano con ascensore di uno stabile di risalente agli anni '60, composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno e box; in normale stato conservativo, con finiture originali; proposto in vendita a € 155.000,00

Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto minimo pari al 10,00% tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, ponderate le caratteristiche dei comparabili e del bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al bene pignorato in 1.080,00 €/mq. Si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella della valutazione con MCA per la determinazione del prezzo unitario.

## 9.3 Valutazione LOTTO 001



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economica	A3	121,0	€ 1.080,00	€ 130.680,00
				<b>€ 130.680,00</b>

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 130.680,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.534,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita (€ 1.100,00 *2)	-€ 2.200,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 121.946,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 122.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato, non ricorre il caso :	€ 0,00

**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.**

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'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.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi 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 elettronica.

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 ossequio.

Milano li: 30/12/2021

l'Esperta Nominata  
Arch. Monica Correggi

#### **ALLEGATI**

1) **N. 21 fotografie** relative al sopralluogo del 28 ottobre 2021.



**2) Cartografia, vista aerea ed estratto mappa.**

**3) Documenti catastali:**

- n. 2 Certificati storici per immobile al Catasto Fabbricati delle u.i. pignorate del 30/07/2020;
- scheda catastale dell'appartamento pignorato presentata in data 7/07/2017;
- scheda catastale del box pignorato presentata in data 20/10/1983.

**4) Documenti provenienza:**

- atto di compravendita in data 13/12/2016 rep. n. 85124/22822 Notaio Ovidio De Napoli in In-zago.

**5) Certificati anagrafici:**

- n. 1 certificato di residenza storico del debitore rilasciato dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 7/09/2021;
- n. 2 certificati contestuali di residenza e di stato civile dei debitori rilasciati dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 7/09/2021.

**6) Ispezioni ipotecarie:**

- n. 2 ispezioni ipotecarie telematiche per trascrizioni ed iscrizioni sui beni pignorati dal 27/08/1996 al 17/12/2021.

**7) Documenti per verifica locazione:**

- richiesta di verifica registrazione contratti di affitto inviata via PEC all'Agenzia delle Entrate in data 6/09/2021;
- risposta dell'Agenzia delle Entrate - DP Il Milano – UT Milano 2 dell'8/09/2021 con lettera in pari data n. 301131.

**8) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**

- istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Trezzo sull'Adda in data 11/10/2020 con ricevuta di avvenuto invio;
- N.O. n. 46/1958 del 24/09/1958 con disegno del piano tipo e Autorizzazione di abitabilità del 18/07/1961;
- L.E. n. 143/74 prot. n. 8049 del 4/10/1974, L.E. n. 20/75 del 14/03/1975 con disegno di progetto autorimesse e Certificato di Agibilità dell'8/04/1986 prot. n. 1427;
- CILA n. 2017/01010 prot. n. 1159/17 del 20/01/2017 con disegno di progetto;
- CILA di variante n. 2017/01132 prot. n. 11546 del 16/06/2017 con disegno di progetto e Comunicazione di fine lavori prot. n. 14038 del 27/07/2017.

**9) Documenti condominio:**

- istanza presentata all'Amministratore del Condominio in data 10/11/2021 per verifica spese condominiali;
- risposta dell'Amministratore in data 11/11/2021 con allegati Regolamento di condominio, tabella millesimale e dichiarazione di conformità impianto elettrico parti comuni.

**10) Attestato di Prestazione Energetica:**

- Attestato di Prestazione Energetica n. 1522100010716 registrato il 30/04/2016.

**11) Documenti per valutazione:**

- Stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Trezzo sull'Adda, zona centrale - intero centro urbano, relative al 1° semestre 2021;
- n. 3 offerte di vendita quali comparabili per la valutazione;
- tabella della valutazione con MCA per la determinazione del prezzo unitario.



12) Perizia "privacy".

