

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 737/2017

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: 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: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com – marchesi.14694@oamilano.it

INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Togliatti n.19 (catastalmente n. 11) – Trezzo sull'Adda (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: fg. 7, particella 15, subalterno 126

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutata

Comproprietari non eseguiti

Nessuno

Corpo B

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: fg. 7, particella 15, subalterno 150

Stato occupativo

Corpo B: al sopralluogo occupato dall'esecutata

Comproprietari non eseguiti

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: **€ 124.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina + Box

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 Togliatti n.19 (catastalmente n. 11), facente parte di un fabbricato condominiale; l'unità posta al piano terzo del fabbricato è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un disimpegno di ingresso, una cucina abitabile, due camere, un soggiorno, disimpegno notte, due bagni finestrati, un ripostiglio e due balconi.

Al piano interrato è ubicata la cantina pertinenziale

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di:

_ *****

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

Intestato:

 _____, per proprietà per 1/2;
 _____, per

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **7**, particella **15**, subalterno **126**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 5,5 vani; sup. catastale tot. 107 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 104 mq; rendita € 383,47

indirizzo: Comune di Trezzo sull'Adda, VIA TOGLIATTI PALMIRO n. 11 piano: 3-S1 interno: 28 scala: A3;

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0693132 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 139632.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 29/03/1978 in atti dal 11/11/1999 FIN 98-99 (n. 10892.1/1978)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 16/02/1979 in atti dal 25/11/1999 FIN 98-99 (n. 7414.1/1979)
- COSTITUZIONE del 29/03/1978 in atti dal 30/06/1987 (n.10.892/1978)

1.4. Coerenze come da rogito:

dell'appartamento: altro appartamento, cortile comune, altro appartamento, disimpegno comune.

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: altra cantina, cortile comune, altra cantina, disimpegno comune.

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 29/031978)

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** degli immobili di:

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

Intestato:

_____, per proprietà
per 1/2;

_____, per proprietà
per 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **7**, particella **15**, subalterno **150**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 3; consistenza 15 mq; sup. catastale 15 mq; rendita € 52,68

indirizzo: Comune di Trezzo sull'Adda, VIA TOGLIATTI PALMIRO n. 11 piano: T interno: 55
scala: A;

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0693156 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 139656.1/2011);

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 29/03/1978 in atti dal 11/11/1999 FIN 98-99 (n. 10919.1/1978)

- COSTITUZIONE del 29/03/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 10.919/1978)

1.9. Coerenze dell'unità come da rogito da nord in senso orario:

spazio di manovra, altri box su due lati, corridoio comune

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 29/031978)

1.10. 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 ad est 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

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 è caratterizzata da fabbricati pluripiano con medesime caratteristiche oltre che da piccole palazzine e villette bifamiliari di contenuta volumetria con zone a verde.

La zona, completamente urbanizzata, non è dotata nelle immediate vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio e supermercati; 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 ad est del centro del paese, in Via Togliatti n. 19 (catastalmente n. 11), in un contesto caratterizzato da edifici pluripiano di uguale tipologia risalenti alla fine degli anni '70.

Il fabbricato condominiale, di cui i beni sono parte, è costituito da cinque piani fuori terra compreso il piano terra, adibito ad autorimesse, oltre ad un piano interrato adibito a cantine; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

- Facciate: rivestimento in clinker color marrone in condizioni sufficienti;
- balconi: parapetti in muratura intonacati e verniciati di colore chiaro in condizioni nella norma;

- coperture: a falde
- ingresso al fabbricato: portone ad anta doppia a battente in alluminio ottonato e vetro con sopraluce vetrato in condizioni nella norma;
- rampa vano scala: rivestita in marmo 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.126

L'unità in oggetto, ubicata al piano terzo del fabbricato con accesso da vano scala comune dotato di ascensore, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un disimpegno di ingresso, una cucina abitabile, due camere, un soggiorno, disimpegno notte, due bagni finestrati, un ripostiglio e due balconi.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficiente seppur con alcune finiture datate necessitanti di manutenzione (serramenti).

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: triplo affaccio sul cortile comune
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in legno con singoli vetri in condizioni datate;
Note: sui segnala vetro rotto nella portafinestra in cucina;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc in condizioni nella norma
- porte interne: di tipo a battente in legno con inserti vetrati, risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato (fine anni '70);
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni sufficienti seppur con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni sufficienti, seppur con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
Note: si riportano, come riferiti dall'esecutata, problemi all'impianto elettrico a plafone
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico a caloriferi: di tipo autonomo, non funzionante al sopralluogo; gas staccato
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato da boiler elettrico ubicato in cucina; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 2,97 circa

Cantina

- porta: in metallo in alluminio in condizioni sufficienti;
- pareti: intonacate in condizioni modeste

- pavimenti: in battuto di cemento in condizioni sufficienti;
- impianto elettrico: presente luce e interruttore; certificazioni non rinvenute, si consiglia
- verifica
- altezza del locale: H mt 2,80 circa

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, dotato di Attestato di Prestazione Energetica; codice identificativo 15221-000061/14, registrato il 14/03/2014 valido fino 14/03/2024, secondo termini di legge. Classe Energetica D; Indice prestazione Energetica (IPE): 89,73 kWh/mqa.

(Copia fax simile APE scaricata dal CEER; all. N.6- Informazioni condominiali)

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

CORPO B-Sub.150

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

Il box ha pavimento piastrellato e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale; le pareti ed il plafone sono intonacati.

Dimensioni utili interne 3,00 mt circa x 4,80 mt circa; altezza interna netta mt. 2,70 circa; altezza interna netta sotto serranda mt. 1,97 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: intonacate in condizioni sufficienti
- pavimenti: piastrellati in condizioni sufficienti;
- impianto elettrico: presente luce e interruttore; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica
- altezza del locale: H mt 2,70 circa; altezza sotto serranda: H mt 1,97 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 21/10/2021.

La scrivente, in data 21/10/2021, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e dell'amministratore di Condominio, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata dall'esecutata e dal figlio maggiorenne.

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 13/04/2021, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante 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 18/05/2021, 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 nominativo e per immobili, alla data del 13/12/2021, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ Alla Sig. ra *****, esegutata (già proprietaria della quota di ½), la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta da ***** per Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni Tribunale di Milano in data 09/06/2011 rep. n. , **trascritto a Milano 2 in data 14/07/2011 ai nn. .**
- ✓ Ai Sigg. ri *****, la piena proprietà dei beni in oggetto, per quota di ½ ciascuno, è pervenuta per compravendita dai Sigg. ri ***** con atto a rogito Notaio Dario Cortucci di Milano**(all. 4- Provenienze)** in data 20/04/2005 n. 12759/4600 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 27/04/2005 ai nn..**

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

(copia conforme atto ricevuta dal notaio rogante + note di trascrizioni estratte dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze)

4.2. Precedenti proprietà

- ✓ Ai Sigg. ri ***** la piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta per compravendita dai Sigg. ri ***** con atto a rogito Notaio Giampiero Fabiano di Capriate San Gervasio (BG) in data 14/06/1999 n. 26625 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 19/06/1999 ai nn. .**

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

- N.B: nel certificato notarile in atti è riportato che ai Sigg. ri i beni in oggetto sono pervenuti per quota di metà cadauno del diritto di piena proprietà in comunione legale per titoli anteriori al ventennio; NON è tuttavia riportato il titolo di provenienza ante ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 18/05/2021, 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 nominativo e per immobili, alla data del 13/12/2021, (**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**
Nessuno

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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 26/02/2008 ai nn. 25732/5933, atto del 07/02/2008 rep. 5203/3471 Notaio Angelo Busani di Milano (MI), a favore di ***** con sede in Roma (RM), c.f. ***** a carico di ***** , eseguita, e ***** , per quota di 1/2 ciascuno, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente.
Importo capitale Euro 185.500,00
Importo complessivo Euro 371.000,00
Tasso interesse annuo 5.449%
Durata: 20 anni
- **Pignoramenti**
 - Pignoramento del 09/02/2017 rep. 6900, trascritto a Milano 2 in data 28/04/2017 ai nn. 49628/32229 promosso da ***** , eseguita, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente.

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

Si riporta, per completezza d'informazione, che non risultano ancora cancellati i seguenti pignoramenti (antecedenti a quello oggetto della presente) seppur entrambi estinti:

- Pignoramento del 08/06/2011 rep. 10894 promosso da, trascritto a Milano 2 in data 12/04/2012 ai nn. - Procedura Estinta ex art. 631 c.p.c. in data 21/09/2017;

- Pignoramento del 19/07/2013 rep. 14480 promosso da, trascritto a Milano 2 in data 25/10/2013 ai nn.- **Procedura Estinta per inefficacia del pignoramento in data 10/06/2014.**

• **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 13/12/2021 (**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, Studio , la posizione debitoria per l'immobile 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 09/09/2021 ed in data 14/12/2021 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

Gestione anno in corso ed anno precedente: € 2.165,75 (bil. 2020/2021) e € 1.986,13 (tot. Prev. 2021/2022) per una somma totale di € 4.151,88 (come riferito dall'amministratore)

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro: 1.100,00/1.200,00 circa (come riferito dall'amministratore), precisando che: *"si tenga conto che negli ultimi anni sono state più elevate del solito causa finanziamento a livello condominiale che si concluderà nella primavera 2022"*

Millesimi proprietà: 31,15 (come riferito dall'amministratore)

L'amministratore, a seguito delle richieste della scrivente, riporta quanto segue:

"Comunichiamo che non vi sono in essere cause condominiali/private e che l'unità pignorata non è oggetto di problematiche condominiali o con i vicini.

Per il fabbricato al momento non sono in programma interventi di manutenzione straordinaria"

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**)

7.1. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: NO

Corpo B: SI

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

8.1. 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.

- Licenza edilizia n.176/74 rilasciata dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 27 dicembre 1974 con protocollo n. 9560 e successive varianti n.6/78 del 21 gennaio 1978 con protocollo n. 10779 e n. 145/76 del 15 ottobre 1980 con protocollo n. 3298;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 176/74 rilasciata dal Comune in data 18/10/1980 in relazione al fabbricato civile lotto "A".

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + stralci tipi grafici significativi; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

8.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

corpo A

Alla data del sopralluogo (21/10/2021) 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 29/03/1978 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Note: si riporta unicamente una leggera differenza per posizione relativa alla porta di ingresso nel ripostiglio tra i tipi grafici e la scheda catastale; è ipotizzabile, ma non documentabile, che la suddetta modesta modifica sia stata effettuata in corso d'opera senza aggiornare i tipi grafici in Comune. La scrivente ritiene la difformità irrilevante ai fini della conformità.

8. CONSISTENZA

9.1. 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.	97,0	100%	97,0
balconi	mq.	10,4	30%	3,1
cantina	mq.	19,7	25%	4,9
		127,1		105,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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 % ininfluyente ai fini della stima).

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

9. STIMA

10.1. 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.

10.2. 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;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° 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 proprietà 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:

10.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	105,0	€ 1.150,00	€ 120.750,00
Box	C6	a corpo	a corpo	€ 14.000,00
				€ 134.750,00

10.4. 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	€ 134.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 6.737,50
• 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	-€ 4.151,88
	<hr/> € 123.860,62

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 124.000,00
	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.

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, 08/02/2022

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-Certificato residenza

Certificato residenza

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 e Regolamento di Condominio;

Copia fax simile APE scaricata dal CEER

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Pratiche citate + tipi grafici

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne
