
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT Sp.A.**

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1853/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2018 ore 11:15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**
Custode Giudiziario: Avv. [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA
Lotto
001

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
E-mail:
Pec:

Arch. Daniele Agostinelli
GSTDNL75B26F205N
04758160966
Via Tiraboschi 15 – 20135 Milano
02 - 23166130
-
daniele@danieleagostinelli.it
agostinelli.14623@oamilano.it



**Beni immobili siti nel
Comune di Trezzo sull'Adda (MI)
Via Don Orione n°23-25**

Lotto: 001

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto A) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via e-mail all'Avv. [redacted] (Custode) dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'Esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si.

Il sottoscritto Esperto evidenzia che, dall'esame dell'atto di pignoramento e del certificato notarile sostitutivo, è emerso che, dal punto di vista catastale l'edificio è sito in "Via Don Orione n. sn" invece che, come in fatto, in Via Don Luigi Orione n.23-25 (indirizzo inserito nell'atto di provenienza con il quale l'esecutata ha acquisito l'immobile).

Si evidenzia inoltre che nella visura catastale i beni sono ancora intestati sia alla Sig.ra [redacted] che al Sig. [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà anche se il Sig. [redacted] è deceduto il 15/04/2008 e la Sig.ra [redacted] ha sottoscritto accettazione espressa di eredità il 16/02/2017.

- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si.

Si richiama quanto sopra esposto.

- d. le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si

Si evidenzia che nel Certificato notarile sostitutivo, nella sezione riguardante i passaggi di proprietà dei beni oggetto di pignoramento, è stato indicato in maniera incompleta il codice fiscale del Sig. [redacted] invece di [redacted]

L'Esperto segnala inoltre che, con riferimento all'atto di compravendita con il quale il Sig. Mario Passoni ha acquistato il terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 20 Particella 556, è stato indicato solo il numero di Registro Generale (38696) e non quello di Registro Particolare (31218), trascritto non il 03/06/1964 ma il 03/07/1964 come indicato nell'atto sopra i predetti numeri di trascrizione.

- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si

I beni oggetto di pignoramento sono stati acquisiti dalla Sig.ra [redacted] e dal Sig. [redacted] con stato civile rispettivamente "nubile" e "celibe". Il Sig. [redacted]



poi deceduto in data 15/04/2008 ed il giorno 16/02/2017 la Sig. [REDACTED]
[REDACTED] ha accettato 1/2 della quota di proprietà del "de cuius" relativamente agli immobili oggetto di trattazione.

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si

f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

1) Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Trezzo sull'Adda (Milano) CAP 20056 Via Don Orione n°23-25

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

I beni oggetto di pignoramento sono stati acquisiti dalla Sig. [REDACTED] e dal Sig. [REDACTED] con stato civile rispettivamente "nubile" e "celibe". Il Sig. [REDACTED] è poi deceduto in data 15/04/2008 ed il giorno 16/02/2017 la Sig. [REDACTED] ha accettato 1/2 della quota di proprietà del "de cuius" relativamente agli immobili oggetto di trattazione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] data [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2

[REDACTED] nato a [REDACTED]

proprietaria per 1/2;

Foglio 20, Particella 769 Sub 9, indirizzo Via Don Orione n°sn, piano 2-3, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, Superficie catastale totale 48 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 48 mq, rendita € 139,44.

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n.MI0689729 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 136229.1/2011)" (**Allegato 1**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 94,91 (appartamento, box e posto auto) come indicato dall'Amministrazione condominiale.

Confini:

Appartamento: L'unità immobiliare confina:

- piano secondo: Nord con la Via Don Orione, ad Est con altra u.i.u., a Sud con altra u.i.u. e le parti comuni ed ad Ovest con altra u.i.u.
- piano terzo: Nord con la Via Don Orione, ad Est con altra u.i.u., a Sud con altra u.i.u. ed ad Ovest con altra u.i.u.

Conformità catastale:

In seguito all'esecuzione del sopralluogo non sono state riscontrate particolari difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 2**).

2) Autorimessa [C/6] sita in Trezzo sull'Adda (Milano) CAP 20056 Via Don Orione n°23-25

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno.

I beni oggetto di pignoramento sono stati acquisiti dalla Sig.ra [redacted] e dal Sig. [redacted] in stato civile rispettivamente "nubile" e "celibe". Il Sig. [redacted] è poi deceduto in data 15/04/2008 ed il giorno 16/02/2017 la Sig.ra [redacted] ha accettato 1/2 della quota di proprietà del "de cuius" relativamente agli immobili oggetto di trattazione.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] proprietà per 1/2;

[redacted] nato a [redacted]

proprietà per 1/2;

Foglio 20, Particella 769 Sub 14, indirizzo Via Don Orione n°sn, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 14 mq, rendita € 35,43.

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n.MI0689734 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 136234.1/2011)" (**Allegato 3**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 94,91 (appartamento, box e posto auto) come indicato dall'Amministrazione condominiale.

Confini:

Posto auto: L'unità immobiliare confina a Nord con il Sub 1 ed il Sub 15, ad Est con il Sub 1, a Sud con il Sub 4 ed ad Ovest con il Sub 1.

Conformità catastale:

In seguito all'esecuzione del sopralluogo non sono state riscontrate particolari difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 4**).

3) Autorimessa [C/6] sita in Trezzo sull'Adda (Milano) CAP 20056 Via Don Orione n°23-25**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted]

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

I beni oggetto di pignoramento sono stati acquisiti dalla Sig.ra [redacted] e dal Sig. [redacted] in stato civile rispettivamente "nubile" e "celibe". Il Sig. [redacted] è poi deceduto in data 15/04/2008 ed il giorno 16/02/2017 la Sig.ra [redacted] ha accettato 1/2 della quota di proprietà del "de cuius" relativamente agli immobili oggetto di trattazione.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

[redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] proprietà per 1/2;

[redacted] nato a [redacted] (MB) [redacted] (C.F. [redacted])

proprietà per 1/2;

Foglio 20, Particella 769 Sub 20, indirizzo Via Don Orione n°sn, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, Superficie catastale totale 23 mq, rendita € 59,91.

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n.MI0689740 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA



RICHIESTA DAL COMUNE (n. 136240.1/2011)" (**Allegato 5**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 94,91 (appartamento, box e posto auto) come indicato dall'Amministrazione condominiale.

Confini:

Autorimessa: L'unità immobiliare confina a Nord con altra u.i.u., ad Est con il terrapieno, a Sud con il corsello di manovra ed ad Ovest con altra u.i.u.

Conformità catastale:

In seguito all'esecuzione del sopralluogo non sono state riscontrate particolari difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 6**).

Lo scrivente Esperto sottolinea che, catastalmente, i beni sono siti in via Don Orione n. sn (senza numero) mentre nell'atto di provenienza l'indirizzo è Via Don Orione 23/25 come in fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in un'area periferica del Comune di Trezzo sull'Adda, il quale si trova ad Est di Milano, a circa 25 chilometri dal centro del capoluogo lombardo. Detto Comune, lambito dal Fiume Adda e situato vicino all'Autostrada A4 Torino-Trieste ed alla E35, è servito anche dalle Strade Provinciali SP 2 ed SP 104.

L'edificio è compreso in un'area periferica posta a Sud-Ovest del comune, caratterizzata da edifici in linea ed isolati, a densità medio bassa e alti 2-3 piani circa fuori terra (villette e piccoli condomini).

La zona, prettamente residenziale, non è contraddistinta dalla presenza di attività commerciali poste però a breve distanza (negozi, banche, farmacia, ristoranti, bar etc.).

Caratteristiche zona: Periferia.

Area urbanistica: residenziale a traffico leggero con buona dotazione di parcheggi a raso sulla strada.

Importanti centri limitrofi: Busnago, Capriate San Gervasio e Crespi d'Adda.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste.

Attrazioni paesaggistiche: Adda.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Il Comune di Trezzo sull'Adda è dotato di:

- servizio autobus collegante lo stesso centro urbano con Milano (Z301 e Z309);
- servizio automobilistico collegante Trezzo sull'Adda con Monza (Z221-Z222-Z301).

3. STATO DI POSSESSO:

Il sottoscritto Esperto, unitamente al Custode dell'immobile (Avv. [redacted]) ha eseguito il sopralluogo presso l'unità immobiliare il giorno 19/02/2018.

Durante la visita in sito si è potuto verificare che la Sig.ra [redacted] non risiede nell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare perché emigrata in altro comune [redacted] 05/05/2011 come riportato nel Certificato storico di residenza richiesto al Comune di Trezzo sull'Adda unitamente a quello di stato di famiglia storico (**Allegato 7**).

Attualmente occupano l'abitazione la Sig.ra [redacted] la Sig.ra [redacted] e [redacted] i cui estremi di documenti di identità sono indicati nel verbale di sopralluogo (che si richiama integralmente) redatto dal Custode dell'immobile (**Allegato 8**).



L'appartamento risulta arredato ed occupato da beni, vestiario, accessori, arredi e complementi di arredo di proprietà degli occupanti e della loro famiglia. Il perito, ottemperando all'incarico del Giudice, in data 21/02/2018, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Milano di verificare l'esistenza di contratti registrati con dante causa la Sig.ra [redacted] relativamente agli immobili siti in Trezzo sull'Adda(MI), Via Don Orione 23-25 (**Allegato 9**). Successivamente, via e-mail, l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Rho), tramite il "Direttore Territoriale" (Sig.ra [redacted]) rispondeva che: "In risposta all'email in calce riportata si rappresenta che il soggetto esecutato nella procedura in oggetto(C.F. [redacted]) non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione registrato presso gli uffici dell'agenzia delle entrate e attualmente vigente". (**Allegato 10**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Relativamente agli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Trezzo sull'Adda al Foglio 20 Particella 475-556-558-559, risultano le seguenti trascrizioni:

1) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di [redacted] contro il [redacted] stipulato in data 20/07/2002 a rogito del Dott. [redacted] rep. 50298, trascritto a Milano 2 il 29/07/2002 ai nn. 98914/5/7827. Tale costituzione di diritto reale consiste in "servitù non aedificandi" a carico dell'immobile censito al Foglio 20 Particella 475 ed a favore delle unità censite al Foglio 20 Particelle 556-558-559.

Dati relativi alla Convenzione:

- Specie: atto tra vivi;
- Descrizione: 123 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

2) Atto unilaterale di obbligo edilizio a favore di [redacted] e contro [redacted] stipulato in data 20/07/2002 a rogito del Dott. [redacted] rep. 50298, trascritto a Milano 2 il 29/07/2002 ai nn. 98915/5/7828.

Dati relativi alla Convenzione:

- Specie: atto tra vivi;
- Descrizione: 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

Si richiamano integralmente le note sopraindicate e quelle allegate.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:



Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, degli atti di compravendita successivamente indicati e della documentazione reperita, non risultano altre limitazioni d'uso, pesi o vincoli ad eccezione di quanto contenuto nell'atto di compravendita e nel Regolamento di Condominio che si richiamano integralmente.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

(Allegato 11)

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di [redacted] con sede in Bologna (C.F. [redacted]) contro [redacted] e [redacted] derivante da "176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO".

- Importo totale: € 187.500,00;
- Importo capitale: € 125.000,00;
- Tasso interesse annuo: 6,3%;
- Interessi: -
- Durata: 30 anni.

Iscritto a Milano 2 in data 12/12/2007 ai nn. 186973/49274.

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] - contro [redacted], trascritto a Milano 2 in data 11/09/2017 ai nn. 108136/69338.

Descrizione: Atto giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: 726 verbale di pignoramento immobili

I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 262,00 € di imposta.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Come anticipato, essendo i beni intestati catastalmente ancora al Sig. [redacted] ed alla Sig.ra [redacted] dovrà essere eseguita una rettifica con un costo di prestazioni professionali di circa € 300,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il sottoscritto Esperto, dopo l'esecuzione del sopralluogo ha individuato l'Amministrazione condominiale ([redacted]) ed inviato lettera di richiesta di informazioni **(Allegato 12)** riguardo:

- l'eventuale posizione debitoria nei confronti del Condominio dell'esecutata sia per l'anno in corso sia per l'anno solare precedente;
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie per le unità immobiliari oggetto di trattazione;
- il Regolamento di Condominio;



- l'Attestato di Prestazione Energetica;
- il Certificato di abitabilità/agibilità.

Lo [redacted] inviava risposta (**Allegato 13**) ai quesiti posti fornendo le seguenti informazioni:

"Spese condominiali, passivo al 31\12\2017 € 2.303,61; spese preventive 2018 € 589,61 Spese medie circa € 610,00 anno Millesimi di Proprietà 94,91. Non ho il certificato APE E CERTIFICATO AGIBILITA".

L'Amministrazione condominiale trasmetteva inoltre copia del Regolamento di Condominio (**Allegato 14**).

Millesimi di proprietà: 94,91 (appartamento, box e posto auto) come indicato dall'Amministrazione condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si confronti il Regolamento di Condominio e l'atto di compravendita (che si richiamano integralmente) con il quale l'esecutata ha acquistato l'immobile.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia.

Indice di prestazione energetica: -.

Note Indice di prestazione energetica: nessuna.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultano.

Avvertenze ulteriori: Non specificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le unità immobiliari oggetto di trattazione sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) al Foglio 20:

- Particella 769 Sub 9 (appartamento);
- Particella 769 Sub 14 (posto auto);
- Particella 769 Sub 20 (autorimessa).

Tali immobili sono inseriti in un edificio condominiale realizzato sui seguenti lotti censiti al Catasto Terreni al Foglio 20 Particelle 556-558-559 del Comune di Trezzo sull'Adda.

Particella 556

Titolare/Proprietario: il Sig. [redacted] nato a [redacted] (BG) [redacted] C.F. [redacted] ha acquisito l'immobile in forza di atto anteriore al ventennio (atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. [redacted] del 22/05/1964, trascritto a Milano il 03/07/1964 ai nn.38696/31218).

Il Sig. [redacted] è stato proprietario fino al **20/07/2002** per la quota complessiva di 1/1.

Titolare/Proprietario:

[redacted] con sede in [redacted] ha acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. [redacted] notaio in Trezzo sull'Adda (MI), del 20/07/2002, trascritto a Milano il 29/07/2002 ai numeri 98913/57826, è stata proprietaria dal **20/07/2002**. L'Esperto evidenzia che su detta particella è stato edificato un fabbricato residenziale poi venduto per singole unità immobiliari.

Particella 558-559

Titolare/Proprietario: il Sig. [redacted] nato a [redacted] (MI) il [redacted] C.F. [redacted] e la Sig.ra [redacted] nata a [redacted] [redacted] hanno acquisito gli immobili in forza di atto anteriore al ventennio (atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. [redacted] 18/11/1994, trascritto a Milano il 01/12/1994



ai nn.98019/60786).

Il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] sono stati proprietari fino al **20/07/2002** per la quota complessiva di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED] ha acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del D. [REDACTED] notaio in Trezzo sull'Adda (MI), del 20/07/2002, trascritto a Milano 2 il 29/07/2002 ai numeri 98912/57825, è stata proprietaria dal **20/07/2002**. L'Esperto evidenzia che su dette particella è stato edificato un fabbricato residenziale poi venduto per singole unità immobiliari.

Unità immobiliari Catasto Fabbricati Foglio 20 Particella 769 Sub 9-14-20

[REDACTED] ha costruito l'edificio nel quale sono sitii sopraindicati immobili.

Titolare/Proprietario: Sig. [REDACTED] nato a Monza (MI) [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) ha acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del [REDACTED] notaio in Milano (MI), del 26/04/2004, trascritto a Milano 2 il 30/04/2004 ai numeri 59558/29706, è stato proprietario dal **26/04/2004 al 29/11/2007**.

Titolare/Proprietario: Sig. [REDACTED] nato [REDACTED] (MI) [REDACTED] e la Sig. [REDACTED] hanno acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del [REDACTED] notaio in Bergamo (BG), del 29/11/2007, trascritto a Milano 2 il 12/12/2007 ai numeri 186972/98573. Il Sig. [REDACTED] è stato proprietario dal **29/11/2007 al 15/04/2008** (data del decesso). La Sig.ra [REDACTED] è stata proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ dal **29/11/2007 al 16/02/2017** (giorno in cui ha acquisito la quota di $\frac{1}{2}$ con accettazione espressa di eredità).

Titolare/Proprietario: la Sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] ha acquisito la rimanente quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lecco (LC) per "atto per causa di morte" (302 accettazione espressa di eredità), n. rep.1596, per decesso del Sig. [REDACTED] tale atto è stato trascritto a Milano 2 il 23/02/2017 ai numeri 206397/13350). La Sig.ra [REDACTED] è stata proprietaria per la quota di $\frac{1}{1}$ dal **16/02/2017 ad oggi**.

Lo scrivente Esperto evidenzia che è stata trascritta solamente l'accettazione espressa di eredità e non la successione.

Si allega alla presente relazione l'atto di compravendita con il quale gli la Sig.ra [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] hanno acquistato l'immobile (**Allegato 15**) e tutte le note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà delle sopradescritte unità immobiliari (**Allegato 16**).



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Esperto, in data 23/02/2018 ha protocollato, presso l'Ufficio preposto del Comune di Trezzo sull'Adda (via Posta Elettronica Certificata), richiesta di accesso agli atti relativa all'edificio ed all'unità immobiliare in oggetto. Con tale domanda si richiedevano i documenti relativi al fabbricato ove sono siti gli immobili pignorati.

Infatti, dall'esame delle pratiche edilizie presenti in detto archivio e consegnate allo scrivente perito (**Allegato 17**), relative all'immobile di Via Don Orione 23-25, è emerso che risultano i seguenti fascicoli:

- Concessione Edilizia n.50 del 15/04/2002;
- D.I.A. in variante del 24/02/2004, prot. 4268.

Successivamente l'Esperto veniva contattato dal Funzionario del sopracitato Ufficio al fine di visionare le pratiche richieste. Il tecnico consegnava allo scrivente perito i suddetti fascicoli con le sopracitate pratiche ed il "Certificato di abitabilità" datato 05/08/2004.

Non erano presenti nel fascicolo ulteriori pratiche edilizie come confermato anche dal funzionario.

8. Conformità edilizia-urbanistica.

Abitazioni di tipo economico [A/3]

Il sottoscritto Esperto, dopo aver analizzato le sopracitate pratiche edilizie evidenzia che non sono state riscontrate particolari difformità rispetto allo stato di fatto; di conseguenza gli immobili descritti risultano conformi dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Trezzo sull'Adda, è sita in:

- "Aree urbanizzate consolidate a destinazione residenziale – tessuti a media trasformabilità a bassa densità – (TAV. PDR 1 SUDD) (**Allegato 18**).

Dall'esame della documentazione pubblicata e relativa al P.G.T., l'area e l'edificio non sono soggetti a vincolo (TAV. PDR 3 SUDD – Vincoli) (**Allegato 19**).

Descrizione: **Abitazioni di tipo economico [A/3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è sita in un edificio residenziale realizzato, come anticipato, nei primi anni 2000 in Via Don Orione 23-25.

Tale fabbricato, di forma triangolare, è arretrato rispetto alla strada e posizionato al centro del lotto perimetrato da recinzione in ferro a disegno semplice colore grigio posata su muretto in cemento colore grigio. Le superfici scoperte dell'area sono finite con pavimentazione in autobloccanti ed aree a verde.

L'accesso al complesso condominiale è sito sulla Via Don Orione, dotato di pensilina di ingresso in calcestruzzo armato che protegge l'ingresso pedonale posto a fianco del cancello carraio.

L'edificio (di 3 piani fuori terra oltre ad interrato e sottotetto), realizzato con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato, è caratterizzato da facciate finite in intonaco civile colore giallo Milano intervallate da decorazioni e modanature di colore grigio. Completano i prospetti balconi di forma regolare e curva con frontalini in intonaco grigio e parapetti in ferro a disegno semplice dello stesso colore.

Il fabbricato, confina a Nord con la Via Don Orione, Est, Sud ed Ovest con altra proprietà (si confronti l'estratto di mappa allegato).



I serramenti dell'edificio, sono in legno doppio vetro tipo douglas.

La suddetta costruzione, complessivamente, versa in buono stato di conservazione (si confronti la documentazione fotografica allegata).

Sul fianco destro della rampa di accesso all'autorimessa si trova il posto auto di proprietà che, delimitato solamente da una parte per mezzo di rete metallica colore verde, è pavimentato sempre in autobloccanti e non è contraddistinto da segnaletica orizzontale.

Percorrendo la rampa carraia, si accede al corsello di manovra dei boxes pavimentato in battuto di cemento al quarzo; l'autorimessa di proprietà dell'esecutata, in fondo a sinistra entrando, è ampio, di forma poligonale, chiuso da serranda metallica di colore bianco ma posizionato a ridosso del muro di contenimento terra.

Il box è occupato da beni ed arredi probabilmente di proprietà della Sig.ra Della Bella e della sua famiglia.

Attraverso un percorso pavimentato sempre in elementi autobloccanti, si accede all'ingresso del condominio provvisto di porta di sicurezza in legno modanato e vetro. All'interno dell'edificio ingresso e pianerottoli sono pavimentati in piastrelle di gres porcellanato colore grigio mentre le scale sono finite in pietra tipo granito grigio melange integrate da parapetto in ferro colore grigio a disegno semplice.

Tutte le pareti sono finite in intonaco per interno colore bianco mentre i pannelli di rivestimento delle porte di ingresso sono in essenza colore chiaro.

Le sopradescritte parti comuni versano in buono stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da ingresso, bagno, monolocale con angolo cottura e balcone oltre a sottotetto senza permanenza di persone collegato mediante scala a chiocciola autoportante in metallo e gradini di legno.

Tutto l'appartamento, al piano secondo, è pavimentato in piastrelle di gres porcellanato colore chiaro e pareti finite in intonaco con colori pastello. Il monolocale è arredato con parete attrezzata adibita ad angolo cottura mentre il servizio igienico, rivestito in piastrelle di colore chiaro fino ad H 200 cm, è dotato di sanitari, lavabo e doccia.

Il balcone è pavimentato in piastrelle in gres porcellanato per esterni colore chiaro e copertine perimetrali in granito grigio melange.

In una nicchia ricavata nella muratura perimetrale dell'appartamento (chiusa con porta metallica alettata dipinta dello stesso colore della facciata), è stata inserita la caldaia autonoma per riscaldamento e produzione di Acqua Calda Sanitaria che, viste le condizioni d'uso, si raccomanda venga sottoposta ad attenta verifica e manutenzione anche dal punto di vista della rispondenza alle vigenti normative.

Salendo la scala interna, si accede attraverso una porta, al sottotetto senza permanenza di persone attualmente utilizzato come camera da letto ed illuminato da serramenti esterni ed una finestra a tetto tipo velux.

L'appartamento, la cui altezza risulta pari a circa 2.70 m al piano secondo, è contraddistinto da diverse altezze al piano superiore per via della presenza della copertura inclinata.

L'unità immobiliare è dotata di impianto del gas ed elettrico versanti in sufficiente stato conservativo e per i quali sono state reperite le certificazioni depositate in comune.

I serramenti esterni sono in legno doppio vetro tipo douglas mentre le porte interne sono in legno tamburato colore legno come infissi esterni e maniglie in ottone.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con sistema di distribuzione a radiatori (alluminio).

L'appartamento, nel complesso, risulta in buono stato conservativo ad eccezione



della presenza di umidità, muffe ed inflorescenze rilevate sui muri dell'ingresso e del soggiorno posti a confine con il servizio igienico.

Lo scrivente perito evidenzia che, al fine di dichiarare se l'unità immobiliare è attualmente accessibile ai disabili, sarà necessario verificare la rispondenza dell'ascensore alle vigenti normative. Se tale impianto non fosse a norma, sarebbe necessario installare un montascale, avente un costo indicativo di circa € 10.000,00, al fine di adeguare l'immobile alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscal

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno

Appartamento: Superficie complessiva di circa **43 mq.**

Box: Superficie complessiva di circa **21 mq.**

Posto auto: Superficie complessiva di circa **14 mq.**

Gli immobili sono posti rispettivamente al piano:

- secondo e terzo (appartamento);
- piano terra (posto auto);
- interrato (autorimessa)

di un fabbricato costruito nei primi anni 2000. L'unità immobiliare, come anticipato, ha un'altezza netta di circa 2,70 m al piano secondo e di H media 1,80 circa al terzo livello sottotetto (si confronti la scheda catastale).

L'organismo architettonico sopracitato è composto da n. 3 piani fuori terra oltre a livello interrato e sottotetto.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare: buono.

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare, ubicata all'interno del descritto edificio, è sita in un corpo di fabbrica versante in uno stato di conservazione buono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento** (non verificata)

Fondazioni Calcestruzzo armato
Non verificate

Solai tipologia: laterocemento
Non verificati

Strutture verticali materiale: **telaio in calcestruzzo armato**
Non verificata

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** - materiale: **legno** - protezione:
ante oscuro - materiale protezione: **legno** - condizioni:
sufficienti



Infissi interni	Porte interne: legno tamburato.
Manto di copertura	materiale: tegole di laterizio.
Pareti esterne	materiale: muratura a cassa vuota - coibentazione: non verificata rivestimento: intonaco - condizioni: buone
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle (tutti i locali) - condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonaco - condizioni: discrete
Impianti:	
Condizionamento	assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia - condizioni: sufficienti Certificazioni: presenti.
Idrico	tipologia: sottotraccia - condizioni: sufficienti Certificazioni: presenti.
Termico	tipologia: a radiatori- condizioni: discrete Certificazioni: non reperite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	31,89	1,00	31,89
Balcone	Superficie lorda	4,73	0,30	1,42
Sottotetto s.p.p.	Superficie lorda	36,85	0,25	9,21
				42,52
Totale (arrotondato)				43

La superficie commerciale si ottiene considerando l'area totale dell'unità immobiliare comprendendo anche i muri perimetrali (calcolati al 100% se non confinano con altre unità o parti comuni ed al 50% in caso contrario) ed i divisori interni. Nel computo della superficie commerciale non devono essere incluse le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore ad 1,50 m.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata determinata sulla base di un rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo svolto in sito.



L'unità immobiliare, ampiamente descritta in precedenza, appartiene alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) e consiste in uno spazio residenziale sito al piano secondo e terzo di edificio di tre piani fuori terra oltre livello interrato e sottotetto, ultraquarantennale, in stato di conservazione buono e caratterizzato da una sufficiente dotazione impiantistica versante in sufficiente stato conservativo.

Considerata la tipologia di immobile, la superficie commerciale, tutte le caratteristiche enunciate in precedenza e le indagini svolte, si ritiene congruo assegnare un valore pari a **1.400 €/mq** considerando una detrazione di circa il 10% per le condizioni di manutenzione ed uso dell'immobile.

Arrotondabile a
mq

43

43

Accessori: nessuno.

Posto auto: Vista la tipologia dell'immobile e le sue caratteristiche, si ritiene opportuno valutarlo a corpo assegnando un valore pari ad € 8.000.

Autorimessa: Vista la tipologia dell'immobile e le sue caratteristiche, si ritiene opportuno valutarlo a corpo assegnando un valore pari ad € 14.000.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9. Criterio di stima:

L'Esperto, come da incarico del G.E., nella determinazione del valore del bene, ha tenuto conto delle indicazioni offerte dall'art. 568 c.p.c. così come novellato dal D.L. Al fine della valutazione dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico-comparativo, sulla base di prezzi di mercato noti, correnti nella località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di contrattazioni di cui si ha notizia. I valori immobiliari sono stati determinati attraverso un'indagine svolta nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima; a tale scopo è stata anche eseguita un'analisi dei listini prezzi editi da operatori pubblici e privati del mercato immobiliare oltre ad una ricerca effettuata sul sito delle aste giudiziarie del Tribunale competente. I valori così ottenuti, riferiti a prezzi reali di compravendita, sono stati corretti in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Il valore dell'unità immobiliare verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza sopra computata per i prezzi unitari di mercato correnti all'attualità, opportunamente rettificati per i motivi sopra esposti.



9. Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- Osservatorio del mercato immobiliare -"Rilevazione dei prezzi degli immobili" – N°51– OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO – Periodo di rilevazione dati I semestre 2017 (pubblicazione Ottobre 2017). I prezzi di mercato rilevati nella zona del Comune di Trezzo sull'Adda ("Periferia") e relativi ad:

a) "Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca o di pregio" oscillano tra i 950,00 ed i 1.500,00 €/mq

(Allegato 20):

b) "Boxes" oscillano tra i 11.500,00 ed i 15.000,00 €/mq.

- Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente appartamenti siti nella zona Centrale/INTERO CENTRO URBANO riporta dei valori compresi tra i 1.000,00 ed i 1.300,00 €/mq per "Abitazioni di tipo economico" versanti in uno "stato conservativo normale" e valori oscillanti tra 900,00 ed i 1.100,00 €/mq per i box **(Allegato 21):**

Agenzie immobiliari presenti sul territorio interrogate riguardo appartamenti siti nella zona oggetto di analisi del Comune di Trezzo sull'Adda ed aree adiacenti.

9. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderal	Valore diritto e quota
A	Appartamento	43	43	€ 60.200,00	€ 60.200,00
B	Posto auto	14	14	€ 8.000,00	€ 8.000,00
C	Autorimessa	21	21	€ 14.000,00	€ 14.000,00
				€ 82.200,00	€ 82.200,00

9. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito

-€ 4.110,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.220,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

-€ 300,00



Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: - € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile, viste le caratteristiche sopraesposte, non è divisibile.

9. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.570,00
Arrotondabile a:	€ 77.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (detrazione del 20%):	€ 61.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":	€ 77.000,00

L'unità immobiliare, secondo quanto rilevato e riportato nella sezione "Stato di possesso", risulta occupata dai familiari dell'esecutata.

L'Esperto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia tecnica oltre a n. 22 allegati.

Milano, 08/06/2018

L'Esperto alla stima

Arch. Daniele Agostinelli



ALLEGATI:

- 1) Visura storica appartamento ed estratto di mappa;
- 2) Scheda catastale relativa all'unità immobiliare (appartamento);
- 3) Visura storica posto auto;
- 4) Scheda catastale relativa all'unità immobiliare (posto auto);
- 5) Visura storica autorimessa;
- 6) Scheda catastale relativa all'unità immobiliare (autorimessa);
- 7) Certificati storici di residenza e di stato di famiglia eseguita Comune di Trezzo sull'Adda;
- 8) Verbale di sopralluogo redatto dal Custode degli immobili;
- 9) Lettera richiesta informazioni relativa a contratti d'affitto registrati, inviata via PEC all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano;
- 10) Risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- 11) Formalità relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare;
- 12) Lettera di richiesta informazioni inviata all'Amministrazione Condominiale;
- 13) Risposta dell'Amministrazione Condominiale;
- 14) Copia Regolamento di Condominio;
- 15) Copia atto di compravendita unità immobiliare;
- 16) Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà dell'unità immobiliare;
- 17) Atti di fabbrica;
- 18) TAV. PDR 1 SUDD – P.G.T. del Comune di Trezzo sull'Adda;
- 19) PDR 3 SUDD – Vincoli - P.G.T. del Comune di Trezzo sull'Adda;
- 20) Estratto Osservatorio del mercato immobiliare -"Rilevazione dei prezzi degli immobili" – N°51– OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO – Periodo di rilevazione dati I semestre 2017 (pubblicazione Ottobre 2017);
- 21) Estratto Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- 22) Documentazione fotografica.

