

RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI
--

CORPO A (APPARTAMENTO)**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Trezzo sull'Adda (MI), Via Jacopo da Trezzo n. 35, piano: T; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/locale soggiorno/cucina, disimpegno, locale camera e servizio.**
L'unità immobiliare abitativa al piano terra sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 52,00

DATI CATASTALI:

foglio 13, particella 112, subalterno 713, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale: mq. 53, totale escluse aree scoperte: mq. 53, Rendita Catastale Euro 104,58, Via Jacopo da Trezzo n. 35, piano: T.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che il bene immobile risultava inabitato da molto tempo e privo di arredo, circostanza comprovata dalle attuali condizioni manutentive generali.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.**

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEL BENE AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore dell'immobile: considerato libero - prezzo base d'asta:	<u>Euro 68.000,00</u>
Valore dell'immobile: considerato occupato (Non trattasi del caso):	<u>Euro 58.000,00</u>

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 10/01/2020 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima del bene immobile pignorato nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti. Dopo aver prestato in data 16/01/2020 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso il bene immobile pignorato, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

LOTTO UNICO
Corpo A - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

CORPO A (APPARTAMENTO)

1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Trezzo sull'Adda (MI), Via Jacopo da Trezzo n. 35, piano: T; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/locale soggiorno/cucina, disimpegno, locale camera e servizio.**

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda (MI), alla data del 20/01/2020, come segue:

Intestazione: ~~_____~~ proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 13, particella 112, subalterno 713, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale: mq. 53, totale escluse aree scoperte: mq. 53, Rendita Catastale Euro 104,58, Via Jacopo da Trezzo n. 35, piano: T.

Dati derivanti da:

- variazione del 17/10/2003 prot. N. 800978 in atti dal 17/10/2003 divisione – ampliamento (n. 54657.1/2003), con contestuale soppressione del sub. 15 (cat. A/6) a formazione dell'attuale sub. 713.

1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Mappale 597, mappale 113, proprietà di terzi e corte comune al mappale 111, proprietà di terzi.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI), via Jacopo da Trezzo

Fascia/zona: Centrale/ INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

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

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte integrante di un fabbricato ubicato nel nucleo

storico della città di Trezzo sull'Adda (MI), lo stesso è inserito all'interno di una corte tipica dell'epoca composta da più fabbricati accorpatis con tipologia a ballatoio e risalenti a diverse epoche di edificazione; il fabbricato in questione è costituito da due livelli fuori terra con una destinazione residenziale.

L'ingresso carrabile avviene da una diramazione della Via Jacopo da Trezzo, a fondo cieco, la quale conduce al varco pedonale/carraio e all'interno dell'area cortilizia comune, e conseguentemente, al fabbricato in questione e all'unità immobiliare oggetto di stima, posta in fondo ad angolo sulla sinistra.

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

Le facciate del fabbricato sono costituite da un rivestimento con intonaco civile, in parte; i serramenti e le persiane all'esterno sono stati realizzati in legno di diverse fatture e di colore marrone.

- struttura: mattoni pieni;
- facciate: intonaco civile, interamente verniciato all'interno della corte e parzialmente verniciato verso la corte esposta a Nord;
- condizioni generali dello stabile: facciate: discrete;
parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Trezzo sull'Adda (MI), Via Jacopo da Trezzo n. 35, piano: T; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/locale soggiorno/cucina, disimpegno, locale camera e servizio.**

Appartamento

- esposizione: Nord/Sud;
- porta di accesso: porta con una struttura in ferro blindata con pannelli in legno e sopraelevazione in ferro e vetro, con presenza di una griglia di protezione in ferro;
- infissi esterni: finestre lato nord in legno doppia camera;
- sistema di protezione: griglie in ferro per le finestre di cui sopra;
- porte interne: tipo scorrevole in legno interno muro;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica monocottura nel servizio e nella porzione centrale della parete adibita a cucina; passaggio al disimpegno ad arco con rivestimento in mattoni; si rileva controsoffitto rip. in servizio con botola di accesso dal disimpegno
- pavimenti: per tutti i locali in ceramica monocottura;
- camino: presente: in mattoni nel locale soggiorno/cucina;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia su parete cucina; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 3,25 circa;
- condizioni generali: discrete/buone: si espone che l'appartamento risulta totalmente ristrutturato ma è stato abbandonato da tempo, in data non definibile dall'esperto, precisando, indipendentemente dall'abbandono, che i materiali sono di buona qualità.

trasferimenti mortis causa senza che risulti trascritta la relativa accettazione tacita o espressa di eredità, in relazione al provvedimento del G.E. in data 10/01/2020 di invito al Creditore precedente o a quello che vi abbia interesse a provvedere alla relativa trascrizione, l'esperto si riporta integralmente alla sopracitata Integrazione alla certificazione notarile agli atti, e dà conseguentemente atto che, in data 10/02/2020, è stata trascritta a Milano 2 ai nn. R.G./R.P. 15920/9510 l'accettazione tacita di eredità in capo ai precedenti danti causa del dante causa dell'odierno debitore.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, che fa stato fino al 27/12/2019, nonché sua successiva Integrazione agli atti, a medesima firma, che fa stato fino al 14/02/2020, alle quali lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 20/01/2020 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

IPOTECHE:

Ipoteca volontaria iscritta in data 15/06/2006, ai nn. R.G. e R.P. 93104/21873, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 120.000,00, per un totale in Euro 240.000,00, a favore di: **UNICREDIT BANCA S.P.A.**, contro: **[REDACTED]**, per il diritto di proprietà, per la quota intera.

PIGNORAMENTI:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 20/12/2019, ai nn. R.G. e R.P. 159164/105629, a favore di: **UNICREDIT S.P.A.**, contro: **[REDACTED]**, per il diritto di proprietà, per la quota intera.

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

5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 20/01/2020, e rispetto alla certificazione notarile e sua successiva integrazione agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattasi di contesto immobiliare in cui Non esiste organizzazione Condominiale.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Trezzo sull'Adda (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 19/02/2020, si attesta dapprima che **la costruzione dell'unità immobiliare pignorata è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Trezzo sull'Adda (MI)
- **D.I.A. prot. N. 24061 del 29/11/2003**, per opere interne: demolizione e ricostruzione di tavolati divisorii interni e formazione di vespaio.

7.2. Conformità edilizia e catastale

Dall'analisi della documentazione acquisita (D.I.A.), l'esperto espone che la ristrutturazione all'interno ha avuto varie fasi ed interruzioni, le quali hanno portato alla presentazione di ulteriore documentazione e planimetrie su richiesta degli Uffici competenti del Comune, conseguentemente, in merito alla conformità edilizia e catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione della planimetria catastale e dell'ultima planimetria Comunale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto è conforme alla scheda planimetrica catastale attuale e alla planimetria Comunale acquisite,** precisando che l'unica difformità edilizia risulta in riferimento al rapporto aeroilluminante del locale soggiorno/cucina, ovvero, allo stato di fatto la porta d'ingresso non è a vetri, come descritto nella planimetria Comunale, e pertanto, si espone quanto segue:

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

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

I costi medi professionali per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione che coinvolge l'unità immobiliare al piano terra, possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, **per un totale in € 1.500,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità immobiliare 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:

Unità immobiliare A/4 - Appartamento pari ad una consistenza catastale di vani 2,5.

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento	mq.	51,70	100%	51,70
Totale arrotondato	mq.	52,00	100%	52,00

9. STIMA

9.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

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

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

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

CRITERI DI STIMA:

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

FONTI DI INFORMAZIONE:

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

- PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2019

9.3. Valutazione del bene immobile – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile, nello stato di fatto in cui si trova, valutato a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in € 1.400,00/mq.

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano T	52,00	€ 1.400,00	€ 72.800,00
Totale		52,00		€ 72.800,00
Totale arrotondato				€ 73.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Valore del bene immobile - piena proprietà	€ 73.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 3.650,00
Spese regolarità edilizia	-€ 1.500,00
Totale	€ 67.850,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 68.000,00

9.5. Valore del bene immobile considerato occupato

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

Immobile: € 68.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 58.000,00 (arrotondato)

LOTTO UNICO: CORPO A: APPARTAMENTO
VALORE DEL BENE IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATO LIBERO
PREZZO BASE D'ASTA
€ 68.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene immobile all'ispezione peritale, valutato 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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobile Non locato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

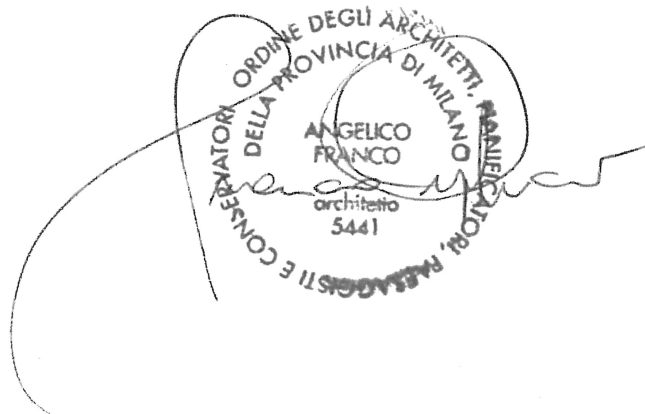
12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

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

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 10 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), lì 6 Aprile 2020

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI:

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