

Tribunale di Milano

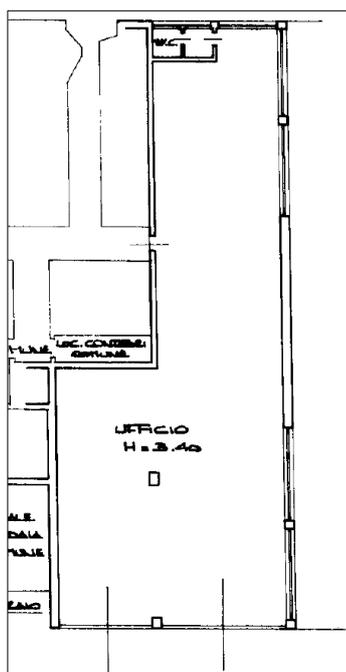
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 17/2011

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzo sull'Adda (MI) via Guarnerio, 20



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

Bene in Trezzo sull'Adda via Guarnerio n. 20

Categoria: **A/10** [uffici e studi provati]

Dati Catastali: foglio **7**, particella **90**, subalterno **501**

Stato occupativo

Corpo unico: libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: € 116.500,00

Piena proprietà – da occupato: non ricorre il caso

Criticità da segnalare

Si segnala Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Milano 2 il 22 marzo 2005 ai nn. 40072/20547
atto notaio di Bergamo in data 02/03/2005, numero 42358 di repertorio

Vedi paragrafo 5.1



LOTTO UNICO

(Ufficio)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

UFFICIO

Unità immobiliare sita in Trezzo sull'Adda (MI) via Guarnerio n. 20 piano terra consistente in: studio dentistico, composto da ingresso, sala d'attesa, bagno per i pazienti, tre stanze per ricevimento pazienti, bagno per il personale, ufficio e locale privato.

Si precisa sin d'ora che a quanto risulta non sarà possibile regolarizzare la divisione interna, né la destinazione a studio dentistico. Pertanto verrà computato il costo per il ripristino dello stato autorizzato senza divisioni interne, al paragrafo 9.4 che segue.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 28/02/2003 Repertorio n.: 52425 Raccolta: 9001 Trascrizione a Milano 2 del 07/03/2003 Registro generale n.37830 Registro particolare n. 24891 l'odierno Debitore diveniva pieno proprietario del bene (vedi **all. 7** Certificati ipotecari e **all. 8** copia atto di provenienza reperita dal sottoscritto).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di TREZZO SULL'ADDA come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

UFFICIO

Intestato:

dati identificativi: **foglio 7, particella 90, subalterno 501**

dati classamento: cat. **A/10**; classe 1; consistenza 8 vani; Superficie catastale: totale 183 mq; rendita € 1.776,61

indirizzo: VIA GUARNERIO FRANCESCO n. 20 Interno 28 Piano T;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Da Nord in senso orario: area comune di manovra, altre u.i. (autorimesse), cortile comune da cui si accede, locale caldaia comune, pianerottolo e vano ascensore comuni, locale contatori comune, ente comune, corridoio comune di accesso, altra u.i. (cantina), ente comune ed infine altre u.i. (cantine).



1.4. 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

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria stazione di Calusco d'Adda a circa 13 km, stazione di Treviglio a circa 18km. Metropolitana linea 2 capolinea di Gessate a circa 11 km.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2 km circa dal casello autostradale di Trezzo sull'Adda posto sulla A4 Torino-Trieste.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio di 5 piani fuori terra. La costruzione è avvenuta in forza di concessione del 1972. L'accesso avviene dalla via Guarnerio, attraverso il cancello pedonale. Da qui, attraverso il vialetto interno si giunge alla vetrina da cui si accede all'unità in oggetto. Vi è inoltre un secondo accesso attraversando l'androne d'ingresso condominiale passando per il corridoio cantine col quale si accede all'u.i. in oggetto.

- Struttura: cemento armato;
- facciate: rivestimento in intonaco e tinteggiatura di recente rifacimento;
- accesso: cancello in metallo;
- scala interna: a rampe con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

UFFICIO

Unità immobiliare sita in Trezzo sull'Adda (MI) via Guarnerio n. 20 piano terra consistente in studio dentistico, composto da ingresso, sala d'attesa, bagno per i pazienti, tre stanze per visita pazienti, bagno per il personale, ufficio e locale privato.

Si precisa sin d'ora che a quanto risulta non sarà possibile regolarizzare la divisione interna, né la destinazione a studio dentistico. Pertanto verrà computato il costo per il ripristino dello stato autorizzato senza divisioni interne, al paragrafo 9.4 che segue.

- esposizione: affaccio Sud;
- porta di accesso: vetrina con avvolgibile metallica sul fronte, porta a battente sul retro;
- infissi esterni: telaio in alluminio e vetro singolo;
- sistema di oscuramento: n.p.;
- porte interne: a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: linoleum, gres ceramico nel bagno del personale;



- rivestimenti: in ceramica nel bagno del personale;
- plafoni: in parte plafoni normalmente tinteggiati, in parte controsoffittatura a pannelli **parzialmente crollata a seguito di infiltrazioni.**
- impianto elettrico: in parte sotto traccia ed in parte in canaline esterne;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzati;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, lavabo, doccia;
- altezza dei locali: 3,30m zone non controsoffittate, h 2,90m zone controsoffittate;
- condizioni generali: scarse.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Risulta registrato A.C.E. con scadenza 30/10/2022. L'immobile risulta essere in classe energetica G con consumo 70,96 kWh/mca

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Si precisa che il CIS è documento previsto dal Regolamento Edilizio di Milano. L'unità immobiliare si trova nel Comune di Trezzo sull'Adda.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile veniva mostrato dal custode giudiziario che aveva la disponibilità delle chiavi.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi all'immobile in oggetto. L'Agenzia rispondeva che: *“non risultano in essere contratti di locazione/comodato per l'immobile sito in Trezzo sull'Adda (Mi) via Guarnerio 20, censito al fg 7, mapp. 90, sub. 501, di proprietà del sig. ”.*

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 6 alla presente.**

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nei certificati ipotecari ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del dott. , redatti in data 26/04/2011 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 12**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di



- Proprietà 1/1 bene personale in forza di atto di compravendita in data 28/02/2003 notaio Repertorio n.: 52425 Raccolta: 9001 Trascrizione a Milano 2 del 07/03/2003 Registro generale n.37830 Registro particolare n. 24891.

Contro:

4.2 Precedenti proprietà

, sopra generalizzata, **ha acquistato la piena proprietà del bene** in oggetto in forza di atto del notaio in data 30 novembre 2001 rep. 47766, trascritto a Milano 2 il 06/12/2001 al n. 135018 del registro generale e al n. 83863 del registro particolare, **da**

, sopra generalizzata, **ha acquistato la piena proprietà del bene** in oggetto in forza di atto del notaio in data 15 ottobre 1993 rep. 67722/6466, trascritto a Milano 2 il 27/03/1993 al n. 78127 del registro generale e al n. 53029 del registro particolare, **da**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nei certificati ipotecari ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del dott. , redatti in data 26/04/2011 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 12**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Milano 2 il 22 marzo 2005 ai nn. 40072/20547 atto notaio di Bergamo in data 02/03/2005, numero 42358 di repertorio

A favore e contro:

- **Misure Penali**

Nessuna che risulti trascritta

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna che risulti trascritta

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

Nessuno che risulti trascritto.

Infine, l'atto di provenienza cita espressamente il **Regolamento di Condominio**, l'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso.

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

- **Iscrizioni**



Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 07/03/2003 ai nn. 37831/5954 in forza di atto di mutuo fondiario rogito notaio in data 28/02/2003, numero 52426 di repertorio. Per complessivi euro 344.000,00 di cui euro 172.000,00 per capitale, durata anni 15.

A favore:

Contro:

- **Pignoramenti**

Atto di pignoramento trascritto a Milano 2 in data 11/01/2011 ai nn. 1903/1049 in forza di verbale di pignoramento in data 30/11/2010 rep. 10953/2010

A favore:

Contro:

- **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 12**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio .

Il sottoscritto ha inviato richiesta di informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo, nonostante solleciti, non riscontrava la richiesta (si veda **all. 9**).

Ciò premesso, per forza maggiore il sottoscritto non ha potuto reperire tali informazioni. Qualora fosse possibile nei tentativi di sollecito successivi al deposito della perizia, lo scrivente integrerà tempestivamente la presente.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

PROPRIETA' n.d.

GESTIONE n.d.

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: n.d.
- spese maturate nella gestione 2020 – 2021: n.d.
- spese gestione corrente preventivate 2021-2022: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: n.d.
- cause in corso: n.d.



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 deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI.

L'ingresso all'unità avviene dalla vetrina posta a piano terreno.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azionato dal PGT vigente del Comune di Trezzo sull'Adda come:

- tessuti a media trasformabilità a bassa densità art. 30 delle Norme di Attuazione

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – richiesta di accesso agli atti):

L'atto di provenienza riporta che il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 111/1972 ed abitabilità in data 07/05/1974. Si riporta inoltre una autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio del 31/03/1992.

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Trezzo sull'Adda accesso agli atti di fabbrica.

Si reperiva copia delle seguenti pratiche:

- Licenza n. 111/1972 in data 20/08/1973;
- Licenza in variante n. 50/1974;
- Abitabilità in data 07/05/1974.

In merito alle successive pratiche

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Trezzo sull'Adda accesso agli atti in merito al cambio d'uso riportato nell'atto di provenienza.

Si reperiva copia delle seguenti pratiche:

- Autorizzazione cambio di destinazione d'uso da magazzino a ufficio del 02/04/1992.

Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica relativa al cambio d'uso sopra indicata, si sono riscontrate alcune difformità. Negli elaborati grafici allegati al cambio d'uso è rappresentato infatti un unico locale open space ed un locale bagno sul fondo dell'unità immobiliare. Come descritto ai paragrafi precedenti, l'unità è stata trasformata in studio dentistico con partizioni interne che delimitano numerosi locali, alcuni dei quali senza finestre e/o aperture verso l'esterno. **Ai fini della regolarizzazione sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato**, mediante demolizione di tutte le partizioni interne ad eccezione del bagno posto sul fondo dell'unità immobiliare. Dei costi si terrà conto nella valutazione del bene.

In merito all'agibilità



Il sottoscritto ha estratto copia dell'**abitabilità originaria del 1974**. A seguito del cambio d'uso del 1992 è stata presentata richiesta di agibilità relativa alla sola unità in oggetto. Il comune inviava richiesta di integrazioni in data 19/10/1993, a cui risulta essere seguita una parziale integrazione. In conclusione non risulta il rilascio della agibilità successivo al cambio d'uso.

Sarà necessario pertanto presentare nuova domanda, corredata delle necessarie certificazioni di conformità al fine di ottenere una agibilità conforme al cambio d'uso richiesto ovvero diversa da quella rilasciata in origine.

7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale si è riscontrata la difformità nella distribuzione interna. La planimetria catastale riporta infatti un locale open space, mentre lo stato di fatto, come sopra descritto riporta diverse partizioni interne. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato mediante demolizione di tutte le partizioni interne ad eccezione del bagno posto sul fondo dell'unità immobiliare. Dei costi si terrà conto nella valutazione del bene. All' esito del ripristino lo stato dei luoghi sarà conforme alla planimetria catastale

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata 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:

8.1.1 Ufficio

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO TERRA				
Ufficio	mq.	176,4	100%	176,4
		176,4		176,4
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 del bene 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 e parametri estimativi



- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2022 – Trezzo sull'Adda - Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO
Uffici: prezzo min. 1.150€/mq prezzo max. 1.500€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 1 del 2022
Zona: Provincia - Settore EST – Trezzo sull'Adda
Uffici: prezzo min. 800 €/mq max. 1.400 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, composto da ufficio, valutato come libero, si stima in: € 140.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Uffici e studi privati	A/10	176,4	€ 793,88	€ 140.000,00
			TOTALE	€ 140.000,00

Totale LOTTO UNICO € 140.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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.



LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 140.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 7.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: messa in pristino dei luoghi. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 15.000,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 1.500,00
	€ 116.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 116.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	€ 87.375,00

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.

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente – Immobile libero alla vendita.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

-

Il sottoscritto Arch. Rossana Bettera 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 il sottoscritto 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 10 novembre 2022

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

all. 1. estratto di mappa



- all. 2.** planimetria catastale A10
- all. 3.** visura storica catastale A10
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Comunicazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** Certificato ipocatastale
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Richiesta amministratore condominio
- all. 10.** Copie atti di fabbrica reperiti
- all. 11.** Certificato di residenza e stato civile
- all. 12.** aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 13.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 14.** copia privacy della perizia

