

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 1021/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: casa unifamiliare con cortile in Trezzo sull'Adda (MI) Via G. Marconi n. 15



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Trezzo sull'Adda (MI) Via Guglielmo Marconi n. 15
Categoria: A2 [Abitazione civile]
Dati Catastali: foglio 15, particella 261, subalterno 701.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero da persone ma occupato da arredi.

Contratti di locazione in essere

Presente ma non rinnovato.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 104.000,00
da occupato: € 83.000,00



LOTTO 001
(Abitazione civile)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI) - Via Guglielmo Marconi n. 15: casa unifamiliare disposta su tre piani (rialzato, sottotetto e seminterrato) di un locale più servizi, soppalco, terrazzo, taverna ed annesso cortile di pertinenza. Più precisamente l'unità immobiliare risulta così articolata: soggiorno, cucina e servizio igienico al piano rialzato, soppalco e terrazzo al piano sottotetto, taverna con camino, servizio igienico/lavanderia, ripostiglio e vano centrale termica al piano seminterrato. Il cortile, in parte indiviso dalle adiacenti proprietà, è adibito a passaggio comune ed in parte recintato è adibito a giardino.

La casa ha accesso dalla Via Guglielmo Marconi attraverso cancello pedonale e carraio al civ. 15 e cortile di proprietà di terzi al mapp. 260 gravato da servitù di passo. Si rimanda alle planimetrie allegata alla Licenza edilizia n. 141/1963 (all. 8) per l'identificazione delle porzioni di cortile gravate da servitù di passaggio comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXX nato a XXXX il XXXX CF: XXXX di stato civile libero al momento dell'acquisto del bene.

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestati: **XXXX**, nato a XXXX il XXXX CF: XXXX, Proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 15 part. 261 sub. 701**

dati classamento: z.c. /// – Cat. A/2 – Cl. 2 – cons. 3,5 vani – sup. cat. 69 mq - rendita € 253,06

Indirizzo: Via Marconi Guglielmo n. 15 Piano S1/T/1

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 14/12/2011 pratica n. MI1347864;
- variazione toponomastica del 12/08/2011 pratica n. MI0692152;
- variazione del 14/12/2010 pratica n. MI1011083 per ampliamento-ristrutturazione (n. 79793.1/2010) che ha costituito l'unità al fg. 15 mapp. 261 sub. 701;
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- frazionamento del 22/09/1989 che annulla la scheda 2551/70 (n. 144142.1/1989) con cui è stata soppressa l'unità già distinta al fg. 15 mappali 262 e 260 graffiati ed ha costituito l'unità distinta al fg. 15 mapp. 261;
- impianto meccanografico del 18/04/1989.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa: dapprima ragione di terzi al mapp. 241 indi ragione di terzi ai mappali 262, 265 e 260 infine e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp. 241.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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



Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzo sull'Adda

Fascia/zona: Centrale/Intero centro urbano - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 10*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione civile).

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

Servizi offerti dalla zona nel raggio di un chilometro: negozi al dettaglio, bar, agenzia bancaria, supermercato, farmacia, ufficio postale, Municipio (a circa 900 metri), Chiesa parrocchiale, scuola primaria.

Principali collegamenti pubblici: a 350 m stazione degli autobus linea Z301 (Bergamo autostazione-Milano Lampugnano M1), a circa 450 m in Via I Maggio stazione delle linee Z301 e Z309 (Cassano stazione F.S. – Vaprio).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 chilometri svincolo di "Trezzo sull'Adda" dell'autostrada Milano-Venezia.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di un piano fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto costruito nel 1963, presenta:

- struttura verticale: muratura portante;
- struttura orizzontale: soletta in laterocemento e soppalco interno con struttura portante travi di acciaio e travi secondari ed assito in legno;
- tetto a falde inclinate con terrazzo con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio;
- tamponamenti: in muratura intonacata e tinteggiata; rivestita in pietra nello zoccolo dell'edificio corrispondente al piano seminterrato
- accesso: dalla Via Marconi attraverso cancello carraio e pedonale al civico 15 e cortile di proprietà di terzi identificato con la particella n. 260 gravato da servitù di passo;
- scala interna: a rampe parallele con struttura e gradini in legno verso il soppalco, con struttura in muratura e rivestimento dei gradini in ceramica verso il piano seminterrato;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Casa unifamiliare disposta su tre piani (rialzato, sottotetto e seminterrato) di un locale più servizi, soppalco, terrazzo, taverna ed annesso cortile di pertinenza. Più precisamente l'unità immobiliare risulta così articolata: soggiorno, cucina e servizio igienico al piano rialzato, soppalco e terrazzo al piano sottotetto, taverna con camino, servizio igienico/lavanderia, ripostiglio e vano centrale termica al piano seminterrato. Il cortile, in parte indiviso dalle adiacenti proprietà, è adibito a passaggio comune ed in parte recintato è adibito a giardino.



Corpo A:Abitazione

- esposizione: tripla, a nord su giardino esclusivo (cucina e bagno), a est su area a verde di terzi (soggiorno), a ovest su cortile di pertinenza e di terzi comuni (soggiorno); il terrazzo è esposto a sud-est;
- pareti: tinteggiate nel soggiorno, in ceramica nel servizio igienico e nella cucina;
- plafoni: tinteggiati;
- pavimenti: in listelli di parquet nel soggiorno e soppalco, in piastrelle di gres ceramico nel bagno, cucina e taverna e locali di servizio al piano seminterrato;
- infissi esterni: in legno verniciato con vetri doppi e persiane esterne scorrevoli in legno verniciato al piano rialzato, in profilati di alluminio e vetrocamera nel sottotetto e seminterrato;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato con apertura "a libro" nel servizio igienico e nella cucina;
- imp. citofonico: presente, non verificato;
- imp. elettrico: sottotraccia con quadro elettrico con interruttori differenziali;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano, posta nel vano centrale termica al piano seminterrato, collegata a ventilconvettori e caloriferi (cucina);
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo collegato alla caldaia;
- servizio igienico piano rialzato: attrezzato con lavandino, vasca angolare, vaso, bidet, con sanitari, pavimenti e rivestimenti di buona produzione; al piano seminterrato è presente un locale lavanderia dotato di lavatoio, doccia, attacco lavatrice e vaso;
- impianto di condizionamento: è presente uno split nel soggiorno collegato a macchina esterna in facciata (lato ovest);
- ascensore: non presente;
- cortile in parte pavimentato con autobloccanti ed in parte con ghiaia, la zona recintata è in parte pavimentata con autobloccanti ed in parte piantumata;
- altezza dei locali: 2,70 circa soggiorno, bagno e cucina, 2,20 m altezza sotto il soppalco (sotto assito), h piano soppalco da 1,46 m a 2,12 (sotto trave centrale), 2,43 piano seminterrato;
- condizioni generali dell'appartamento: buone, la casa è stata ristrutturata nel 1998 ed è stata oggetto nel tempo di interventi di manutenzione ordinaria; tuttavia, presenta persiane in parte usurate dall'esposizione esterna, che necessitano di una verniciatura e facciate esterne e parapetti terrazzo in parte da tinteggiare, oltre a segni di umidità nella muratura del piano seminterrato angolo nord-est.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato oggetto di pignoramento è posto al civico 15 di Via Guglielmo Marconi, in zona semicentrale sud del Comune di Trezzo sull'Adda completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è discretamente raggiungibile da arterie viarie primarie quali la SP104 che, attraverso Viale Lombardia, collega all'uscita dell'autostrada oppure, in direzione nord, al centro del paese e discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali mono o bifamiliari risalenti ai decenni 1950/1960.

2.5 Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1522100018217 del 13/10/2017 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 186,55 kWh/m²a (all. 9).



2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperate.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non necessita.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23 marzo 2023 alla presenza dell'Avv. Silvio Pirota, Custode Giudiziario, è stato possibile accedere al bene grazie ai genitori di XXXX, debitore esecutato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da quanto comunicato dall'Ufficio Territoriale di Milano 4 dell'Agenzia delle Entrate in data 13/03/2023, per l'unità immobiliare pignorata risulta registrato in data 16/10/2017 al n. 3910 Serie 3T il contratto di locazione stipulato in data 14/10/2017 tra XXXX e XXXX, della durata di quattro anni, dal 1/02/2018 al 31/01/2022, e tacitamente rinnovabile per altri quattro anni; canone di locazione 3.600,00 €/anno (allegato 7). Con e-mail del 18/04/2023, l'Agenzia ha precisato che il suddetto contratto di locazione non risulta prorogato (terminato il 31/01/2022).

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari

XXXX – proprietà per la quota indivisa di 1/1 **dal 1/04/1998 (ante ventennio) ad oggi.**

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Giampiero Fabiano Notaio in Capriate in data 1/04/1998 rep. nn. 23665/8572, registrato a Ponte S. Pietro il 27/04/1998 al n. 324 Serie 1v e trascritto a Milano 2[^] in data 14/04/1998 ai nn. 27791/20256. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c dei signori XXXX e XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Trezzo sull'Adda (MI), alla Via Marconi, costituito da appartamento sito al piano terreno, composto da due locali, w.c. e cucina, con annessi cantina al piano interrato ed area pertinenziale esclusiva al piano terreno. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda al foglio 15 particella 261.

4.2 Precedenti proprietari

XXXX e XXXX ciascuno per la quota di un mezzo dal **18/05/1995 al 1/04/1998.**

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Giampiero Fabiano Notaio in Capriate in data 18/05/1995 rep. nn. 16600/4306, registrato a Ponte S. Pietro il 29/05/1995 al n. 456 Serie 1v e trascritto a Milano 2[^] in data 25/05/1995 ai nn. 45416/27909.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo del debitore (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 12/04/2023 si evince:

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



- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2[^] il **23/02/2011** ai nn. 20375/4153 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Dott. Giampiero Fabiano Notaio in Capriate San Gervasio in data 17/02/2011 rep. n. 47457/26647;

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

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

Importo ipoteca € 252.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 30 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Trezzo sull'Adda (MI) distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 15 mapp. 261 sub. 701 e nel Catasto Terreni al fg. 15 mapp. 261.

Ipoteca legale iscritta a Milano 2[^] il **23/03/2016** ai nn. 30869/5334 derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 20/12/2014 rep. n. 13177

a favore di XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX

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

Importo ipoteca € 60.000,00 di cui € 60.000,00 di capitale

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Trezzo sull'Adda (MI) distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 15 mapp. 261 sub. 701.

Ipoteca legale iscritta a Milano 2[^] il **23/03/2016** ai nn. 30869/5335 derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 20/12/2014 rep. n. 13177/1

a favore di XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX

contro XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX.

Importo ipoteca € 40.000,00 di cui € 40.000,00 di capitale

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Trezzo sull'Adda (MI) distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 15 mapp. 261 sub. 701.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 31/12/2022 rep. n. 2066 trascritto a Milano 2[^] il **16/01/2022** ai nn. 5101/3173 contro XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in



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

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Trezzo sull'Adda (MI) distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 15 mapp. 261 sub. 701, per l'importo di € 146.131,77 oltre ad interessi e spese.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///

6 CONDOMINIO

L'immobile non è parte di un condominio.

6.1 Spese di gestione condominiale

Non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nell'atto di provenienza le parti fanno pieno e completo riferimento alle pattuizioni di cui all'atto autentificato nelle firme dal Notaio Santo Patamè già di Capriate San Gervasio in data 21/07/1963 rep. n. 7552/4589, registrato a Ponte San Pietro il 7/08/1963 al n. 325 e trascritto presso la Conservatoria di Milano 2^ il 2/11/1963 ai nn. 62189/49605.

Come già specificato, per l'identificazione delle porzioni di cortili di uso comune che garantiscono l'accesso dalla pubblica strada, si rimanda alla planimetria d'insieme allegata alla L.E. n. 141/1963 (all. 8).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano rialzato raggiungibile da una rampa di scale costituita da tre gradini; inoltre, internamente l'abitazione è articolata su tre piani (rialzato, sottotetto e seminterrato) collegati tra loro da una scala a doppia rampa. L'accesso al bene potrebbe essere garantito da persone diversamente abili attraverso la posa di un servoscale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Trezzo sull'Adda in "Aree urbanizzate consolidate a destinazione residenziale – Tessuti a media trasformabilità ad alta densità" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista edilizio (vedasi paragrafo 7.2).

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

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

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- presentato in data 27/03/2023 istanza di accesso agli atti di fabbrica;
- ricevuto dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 11/04/2023 copia dei fascicoli richiesti;
- avuto, in data 19/04/2023, un accesso all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Trezzo sull'Adda



per la verifica di eventuali ulteriori pratiche edilizie presentate per l'immobile ed un confronto sulla tipologia di pratica di sanatoria che l'aggiudicatario dovrà istruire per la regolarizzazione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo.

Dalla documentazione visionata si evince che l'immobile pignorato è stato edificato in forza di:

- Licenza di Costruzione rilasciata in data 9/08/1963 n. 141 prot. n. 5174 per la costruzione di una casa, a cui è seguito il rilascio del Certificato di abitabilità in data 2/09/1964.
- Concessione Edilizia rilasciata in data 15/10/1998 n. 199/98 Prot. n. 4234 per rifacimento tetto e formazione nuovo terrazzo. Inizio lavori del 2/03/1999. Fascicolo privo di fine lavori e di pratica strutturale.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme con quanto rappresentato nei disegni di progetto allegati alla Concessione Edilizia del 1998 ed alla pianta di progetto del piano seminterrato allegata alla Licenza del 1963 per:

- una diversa distribuzione dei locali al piano rialzato che ha comportato la demolizione del tavolato divisorio tra soggiorno e camera al fine di creare un unico ambiente e l'ampliamento del servizio igienico (foto nn. 10 e 11);
- la formazione di un soppalco di maggiore consistenza, ad una altezza differente (sotto trave pari a 2,20 m anziché 2,35 m) e accessibile da una scala posta in altra posizione rispetto al progetto (foto nn. 12 e 15);
- una maggiore superficie del terrazzo realizzato in copertura (foto nn. 22, 24 e 25) e la demolizione del tavolato che avrebbe dovuto dividere il terrazzo fruibile dalla parte di sottotetto chiuso;
- una maggiore dimensione del piano seminterrato in quanto la superficie occupata dal vano ripostiglio e dal servizio igienico non era rappresentata come superficie accessibile sul disegno di progetto della Licenza del 1963, unico disegno depositato in Comune del piano seminterrato in quanto il progetto del 1998 non rileva questo piano (foto da 28 a 33);
- una difformità nel prospetto nord-est in quanto il disegno di progetto non rappresenta la finestra del piano seminterrato aperta nel servizio igienico.

Si allega planimetria di progetto con evidenziate le difformità eseguite, in giallo le demolizioni ed in rosso le costruzioni.

Situazione regolarizzabile con:

- poiché l'altezza media del piano soppalco è inferiore a 2,10 m (min. 1,40 max 2,10) e la superficie è maggiore di 1/3 della superficie utile del locale, come richiesto dal Regolamento d'igiene, non è possibile regolarizzare la conformazione attuale del soppalco; l'aggiudicatario dovrà ripristinare pertanto lo stato assentito con la Concessione Edilizia del 1998 per garantire l'accesso al terrazzo;
- le difformità interne possono essere sanate in quanto nel locale soggiorno sono garantiti i rapporti aeroilluminanti; tuttavia, deve essere modificato il servizio igienico al fine della formazione di un antibagno richiesto dal Regolamento d'igiene;
- l'aumento della superficie fruibile del piano seminterrato e l'aumento della superficie del terrazzo non comportano difformità della sagoma dell'edificio e aumento di volume e, quali superfici accessorie, possono essere sanate.

L'aggiudicatario dovrà, quindi, procedere dapprima al ripristino del soppalco come da progetto del 1998 e alla formazione dell'antibagno; quindi, con l'ausilio di un tecnico presentare pratica SCIA in sanatoria con cui si denunceranno le difformità interne, di prospetto e l'aumento delle superfici accessorie. Inoltre, a completamento della sanatoria dovrà essere presentata pratica di idoneità statica e Segnalazione Certificata di Agibilità. La tipologia di intervento e di pratica di sanatoria dovrà essere concordata e verificata con i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune.

Costi stimati:



- opere di ripristino soppalco di accesso al terrazzo come da progetto e formazione antibagno: € 10.000,00
- sanzione: € 3.900,00 così suddivisa: € 1.000,00 per opere interne + € 2.900,00 per varianti parziali; rientrando l'intervento edilizio nella tipologia della ristrutturazione edilizia eseguita in parziale difformità dal titolo abilitativo approvato, la sanzione pecuniaria per le opere in ampliamento sarà, presumibilmente, pari al doppio del costo di produzione L. 392/78 ed è stimata in circa € 2.900,00 con l'avvertenza che la stessa dovrà essere verificata e potrebbe essere integrata da eventuale conguaglio richiesto dal Comune a seguito dell'istruttoria della pratica di sanatoria;
- onorario professionale: € 4.200,00 oltre contributo previdenziale ed IVA = € 5.400,00 in C.T., di cui:
 - pratica edilizia SCIA in sanatoria: € 1.500,00
 - pratica di idoneità statica: € 1.200,00
 - pratica Segnalazione Certificata di Agibilità: € 1.500,00.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'abitazione risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 14/12/2010 (ultima planimetria in atti) fatto salvo per la denuncia del locale lavanderia/servizio igienico quale ripostiglio; tuttavia, dopo le opere di ripristino sopra descritte dovrà essere presentata nuova scheda per aggiornamento distribuzione interna (pratica Docfa).

Costi stimati: € 50,00 diritti catastali + onorario professionale di € 800,00 oltre contributo previdenziale ed IVA per un totale di € 1.100,00 in C.T.

TOTALE COSTI EDILIZI E CATASTALI: € 20.400,00

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo di alcune misurazioni effettuato sul posto dalla scrivente; è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata (mq)
Abitazione p. rialzato	mq	46,00	100%	46,00
Soppalco (*)	mq	4,00	50%	2,00
Vani accessori p. seminterrato	mq	43,00	50%	21,50
Terrazzo scoperto	mq	10,00	25%	2,50
Area esterna fino a sup. abitazione	mq	46,00	10%	4,60
Area esterna oltre sup. abitazione	mq	38,00	2%	0,76
TOTALE	mq			77,36
TOTALE in Cifra Tonda	mq			77,00

(*) superficie del soppalco autorizzata con C.E. n. 199/1998.

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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 è presentato il bene 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 del bene.

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 (all. 10)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Trezzo sull'Adda

Fascia/Zona: Centrale/Intero centro urbano – B1

- valore mercato prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 1.900,00 (Euro/mq) per abitazioni civili (Cat. A/2) in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.450,00 (Euro/mq) per abitazioni civili (Cat. A/2) in normale stato conservativo;

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'ultimo periodo rilevato (gennaio 2022 - dicembre 2022) risultano registrate diciassette compravendite di abitazioni limitrofe a quello oggetto di pignoramento (raggio di 300 metri). Il prezzo medio derivante dai valori dichiarati ammonta ad € 1.156/mq in Cifra Tonda se si considerano anche le transazioni derivanti, presumibilmente, da procedure esecutive e pari a 1.280,00 €/mq se si escludono le quattro compravendite a prezzi inferiori. I prezzi unitari variano da 1.000,00 a 1.900,00 €/mq.

Per la stima del bene si sono utilizzate, come comparabili, tre offerte di vendite pubblicate su Internet, debitamente decurtate considerando attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari al 10% tra l'offerta proposta ed il prezzo finale. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare (subject), si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 1.700,00 €/mq. Si rimanda all'allegato 10 per il dettaglio dei comparabili utilizzati e la tabella di calcolo.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A2	77,00	€ 1.700,00	€ 130.900,00
				€ 130.900,00

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



VALORE LOTTO 001	€ 130.900,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.545,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 20.400,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita: non dovuto	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 103.955,00
arrotondato	€ 104.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero :	€ 104.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato:	€ 83.000,00
arrotondato	

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

Il canone di locazione di cui al contratto registrato il 16/10/2017, senza le spese accessorie, pari a € 3.600,00/anno, porta ad un valore unitario pari a 3,80 €/mq/mese (dato da € 3.600,00 / 77 mq /12 mesi) che risulta decisamente inferiore ai valori di locazione riportati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI pubblicate dall'Agenzia dell'Entrate per la zona di appartenenza (B1 – Trezzo sull'Adda) per il 2° semestre 2022, variabili da 6,2 a 7,9 €/mq/mese per abitazioni civili in ottimo stato conservativo (vedasi allegato 10). Il valore medio risulta pari a 7,05 €/mq/mese che porta ad un canone annuo medio pari a € 6.514,20 dato da 7,05 € *77 mq*12 mesi.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva e, con l'ausilio di un tecnico, procedere all'istruzione di una pratica di sanatoria per la regolarizzazione di alcune difformità riscontrate in sede di sopralluogo previo il ripristino del sopralco nello stato assentito e la formazione di un antibagno, e completare la sanatoria con certificato di idoneità statica, aggiornamento catastale e Segnalazione Certificata di Agibilità.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore 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 ossequio.

Milano li: 26/04/2023

l'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi



ALLEGATI

- 1) **N. 30 fotografie** relative al sopralluogo del 23 marzo 2023.
- 2) **Stralcio cartografie**
 - Stralcio cartografia di zona, estratto catastale, vista aerea.
- 3) **Documenti catastali:**
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata del 20/01/2023;
 - estratto di mappa;
 - scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 14/12/2010.
- 4) **Titolo di provenienza:**
 - atto di compravendita in data 1/04/1998 rep. n. 23665/8572 a rogito Notaio Fabiano.
- 5) **Certificati anagrafici:**
 - certificato contestuale di residenza, di stato civile e di stato di famiglia del debitore del 27/02/2023 Comune di Trezzo sull'Adda;
 - certificato storico di residenza del debitore del 27/02/2023 Comune di Trezzo sull'Adda.
- 6) **Ispezioni ipotecarie:**
 - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato dal 27/08/1996 al 12/04/2023;
 - nota di iscrizione ipotecaria del 23/02/2011 nn. 20375/4153;
 - nota di iscrizione ipotecaria del 23/02/2016 nn. 30869/5334;
 - nota di iscrizione ipotecaria del 23/02/2016 nn. 30869/5335;
 - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del debitore dal 27/08/1996 al 12/04/2023.
- 7) **Documenti per verifica locazione:**
 - corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP I Milano – UT Milano 4 in data 24/02/2023 e 13/03/2023 con copia contratto di locazione con estremi di registrazione;
 - mail del 18/04/2023 dell'Agenzia delle Entrate per verifica proroga contratto.
- 8) **Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**
 - Licenza edilizia P.E. n. 141/1963 con disegni di progetto e abitabilità;
 - Concessione Edilizia n. 199/98 con disegni di progetto, relazione;
 - Stralcio PGT.
 - Rilievo di massima piano rialzato.
- 9) **Attestato di Prestazione Energetica**
- 10) **Documenti per valutazione:**
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona B1 del Comune di Trezzo sull'Adda relativa al 2° semestre 2022;
 - verifica compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate nel periodo gennaio-dicembre 2022;
 - n. 3 offerte di vendita pubblicate su Internet utilizzate quali comparabili per la valutazione;
 - tabella di valutazione con i dati rilevati e l'analisi dei prezzi marginali.
- 11) **Perizia privacy.**

