

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 202/22

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flavia Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzo sull'Adda MI

Via Silvio Pellico snc



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Trezzo sull'Adda MI Via Mazzini 46

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 14, particella 555, subalterno 704 (C2)

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 73.000,00

da occupato: € 54.000,00



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzo sull'Adda MI Via Mazzini n.46, locale ad uso ufficio, posti al piano primo della scala unica, composto da un locale oltre due bagni, due locali di disimpegno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda MI come segue: (all. 8)

Intestati: **omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 14 part. 555 sub. 704**

dati classamento: categoria C/2, classe 3, consistenza 58mq, rendita 185,72€

Indirizzo: Via Silvio Pellico snc

Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

Dell'ufficio: a nord: altra proprietà; a est: parcheggio pubblico; a sud: altra proprietà; a ovest: cortile comune

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 MI

Fascia/zona: centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Uffici

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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



Servizi offerti dalla zona: supermercato Conad Superstore in Via Mazzini snc a 200m circa, farmacia di Concesa in Piazza Cereda 6 a 500m circa, farmacia Nazionale in Via Nazionale 7 a 800m circa, scuola primaria di Concesa in Via Don Gnocchi 2 a 500m circa.

Principali collegamenti pubblici: bus Z301 (Bergamo - Milano) a 500m circa.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4 di Trezzo sull'Adda a 1,0 Km circa

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano nel seminterrato, costruito nel 1998.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita a vetro ed acciaio;
- accesso: cancello pedonale e portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: non presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Ufficio, posto al piano primo, composta da locale unico con due bagni e due disimpegni.

Corpo A:

Ufficio:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle in ceramica nei bagni;
- plafone: a pannelli;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in metallo e doppio vetro senza scuri;
- porta d'accesso: anta singola in legno tamburato blindata;
- porte interne: in legno a scomparsa;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: fan coil;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, water
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'ufficio: scarse.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in zona sud di Trezzo sull'Adda, ai confini con la frazione di Concesa, in



prossimità dello svincolo dell'autostrada A4.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non esistente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/07/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode incaricato si è rinvenuto che i locali sono liberi.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**

4 PROVENIENZA (all. 6)

4.1. Attuali proprietari

omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 27.06.2006.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Folco Schiavo in data 27.06.2006 rep. nn. 173365/11551 trascritto a Milano 2 in data 21.07.2006 ai nn. 117811/62078.

4.2. Precedenti proprietari

- dal 14.02.2006 al 21.07.2006 il bene era di proprietà di omissis, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Annunziata Grazia in data 14.02.2006 rep. nn. 7963/1876 trascritto a Milano 2 in data 22.06.2006 ai nn. 26558/13252.
- Dal 30.12.1999 al 22.06.2006 il bene era di proprietà di omissis, in forza di titoli ante ventennio

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Andreatini Alessandro Notaio in Vimodrone MI alla data del 24.03.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)**) alla data del 21.07.2023 si evince:

4.1. 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**

Convenzione urbanistica tra Comune Trezzo sull'Adda e Immobiliare SOCOIM, atto notaio Dott. Mattarella in Trezzo sull'Adda del 21.04.1998 rep. nn. 32749/3778 trascritto a Milano 2 in data 18.05.1998 ai nn. 38613/28322 nella quale, tra l'altro, il parcheggio coperto interrato è assoggettato ad uso pubblico e gratuito.

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 22.06.2006 ai nn. 26559/6008 da atto Notaio Annunziata Grazia in data 14.02.2006 rep. 7963/1876.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 28.08.2007 rep. 1286 trascritto il 20.09.2007 ai nn. 142022/75160 a favore di omissis

Pignoramento del 17.02.2022 rep. 3027 trascritto il 14.03.2022 ai nn. 33092/22365 a favore di omissis

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo A.d.C. Amministrazioni S.a.S. con sede in Vimodrone MI che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 9,126

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 720,00€



Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 1.440,23€ di spese ordinarie.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1998.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzo sull'Adda MI e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

5.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (all. 7)

- Abitabilità del 26.03.2000 atti n.7612/52
- DIA prot. 4851 del 03.03.2008; per cambio destinazione d'uso

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

5.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con l'ultima pratica DIA presentata in Comune.

Poiché non è stato notificato al proprietario l'avviso del Comune del 08.04.2008, richiedente il DURC per le opere, occorre che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi per verificare la regolarità della pratica ed eventualmente fornire i documenti mancanti.

5.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme: la visura riporta un indirizzo quale Via Pellico snc mentre, in realtà, l'edificio ha indirizzo Via Mazzini 46.



Inoltre la visura riporta come categoria C2 mentre, in realtà, l'ultima pratica edilizia, ha modificato la destinazione d'uso in ufficio A10.

Regolarizzabili mediante: previo controllo della regolarità dell'ultima pratica DIA depositata in Comune occorre effettuare l'aggiornamento della scheda catastale.

Tecnico abilitato: 1.000€

8 CONSISTENZA

6.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale, planimetria in atti di fabbrica ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
ufficio	mq	60,80	1,00	60,80
TOTALE		60,80		60,80
		mq lordi		mq commerciali

9 STIMA

7.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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.

7.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 zona: centrale/INTERO CENTRO URBANO che dà quotazioni da 1.150,00€ a 1.550,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.500,00€ - 2.300,00€ al mq);



7.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
ufficio	A10	60,80	1.300,00	€ 79.040,00
			Totale	€ 79.040,00

7.4. 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 € 79.040,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 3.952,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 1.000,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 1.440,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 72.648,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 54.000,00

Nota: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani 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 li: 22/09/2023

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Atto provenienza;
- 7) DIA per cambio destinazione d'uso
- 8) Visura storica.

