

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 685/2023

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Ida Maria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA.

Appartamento con cantina e posto auto.



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Trezzano (MI), viale Aldo Moro 15, appartamento di cui all'interno 6 della scala 7, al piano secondo con annessa cantina al piano terra e posto auto (Corpo B, verosimilmente pertinenziale al Corpo A, ma la cui pertinenzialità non risulta dai documenti sino ad ora riscontrati).

Dati catastali: **Foglio 9, Particella o mappale 16, Subalterno 27**

Categoria A3 (abitazioni civili), zona censuaria ..., classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 97 mq, superficie catastale totale 98 mq, rendita catastale 486,76 Euro.

Corpo B

(verosimilmente pertinenziale al Corpo A, ma la cui pertinenzialità non risulta dai documenti sino ad ora riscontrati)
Trezzano (MI), via Flavio Gioia 17, posto auto al piano terra

Dati catastali: **Foglio 9, Particella o mappale 16, Subalterno 164**

Categoria C6 (abitazioni civili), zona censuaria ..., classe 2, consistenza 10 mq, rendita catastale 22,21 Euro.

Stato occupativo

Corpo A al sopralluogo, libero ai fini della procedura, parzialmente arredato.

Corpo B al sopralluogo, libero ai fini della procedura, libero.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari.

- Altri eredi del *dante causam* che hanno accettato l'eredità (vedi Note nel Capitolo conclusioni)

Prezzo, al netto delle decurtazioni da occupato del Lotto unico, Euro 166.000 (arrotondato).

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso e la visione dei beni sono avvenuti grazie al custode e in presenza della proprietaria e con la sua compiacenza.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.



LOTTO 1.

Appartamento con cantina pertinenziale e posto auto.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

Nel Comune di Trezzano (MI), viale Aldo Moro 15, appartamento di cui all'interno 6 della scala 7, al piano secondo con annessa cantina al piano terra.

Dati catastali: **Foglio 9, Particella o mappale 16, Subalterno 27**

Categoria A3 (abitazioni civili), zona censuaria ..., classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 97 mq, superficie catastale totale 98 mq, rendita catastale 486,76 Euro.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

-, nat... a ... il, C.f., residente in ... in via, piena proprietà per la quota intera.
- Comproprietari, altri eredi del *dante causam* che hanno accettato l'eredità (vedi Note nel Capitolo conclusioni).

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati.

... .., nat... a ... il, C.f., deceduto nel 2010, piena proprietà per la quota intera, in regime di separazione dei beni.

Nota bene.

La ditta catastale risulta intestata ancora al *dante causam* padre della proprietaria che risulta da sentenza aver accettato tacitamente l'eredità.

Dati catastali: Foglio 9, Particella o mappale 16, Subalterno 27

Categoria A3 (abitazioni civili), zona censuaria ..., classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 97 mq, superficie catastale totale 98 mq, rendita catastale 486,76 Euro.

Indirizzo: Trezzano (MI), viale Aldo Moro 15, secondo piano e piano terra.

Dati derivanti da: **Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).**

1.4 Coerenze.

- Piano secondo, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, parti comuni da cui si accede, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.
- Piano terra, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, parti comuni da cui si accede, altra unità immobiliare, parti comuni da cui si accede.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

La ditta catastale risulta intestata ancora al *dante causam*.

Corpo B

1.6 Descrizione del bene.

Nel Comune di Trezzano (MI), via Flavio Gioia 17, posto auto nel cortile condominiale a piano terra.

Il Corpo B è verosimilmente pertinenziale al Corpo A, ma la cui pertinenzialità non risulta dai documenti sino ad ora riscontrati

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato.

-, nat... a ... il, C.f., residente in ... in via, piena proprietà per la quota intera.
- Comproprietari, altri eredi del *dante causam* che hanno accettato l'eredità (vedi Note nel Capitolo conclusioni).



1.8 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione:

... .., nat... a ... il, C.f., deceduto nel 2010, piena proprietà per la quota intera, in regime di separazione dei beni.

Nota bene.

La ditta catastale risulta intestata ancora al *dante causam* padre della proprietaria che risulta da sentenza aver accettato tacitamente l'eredità.

– **Dati catastali: Foglio 9, Particella o mappale 16, Subalterno 164**

Categoria C6 (abitazioni civili), zona censuaria ..., classe 2, consistenza 10 mq, rendita catastale 22,21 Euro.

Indirizzo: Trezzano (MI), via Flavio Gioia 17, secondo piano e piano terra.

Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).*

1.9 Coerenze.

- Piano terra, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, parti comuni, parti comuni, altra unità immobiliare e parti comuni.

1.10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

La ditta catastale risulta intestata ancora al *dante causam*.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.**Corpo A e Corpo B.****2.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.**

Trezzano sul Naviglio è situato a Sud-Ovest di Milano, all'interno dell'area metropolitana, sulle sponde del Naviglio Grande.

Trezzano viene fondato da una famiglia di proprietari terrieri nel XII secolo, il suo nome risale però al '600 e prende origine dal borgo contadino di Treciano che si sviluppava attorno a due conventi, uno Certosino e l'altro Cistercense. Il nome Trezzano sul Naviglio risale al 1862. Nel 1960 Trezzano sul Naviglio fu protagonista di una massiccia urbanizzazione che trasforma il luogo, da piccolo comune, all'estensione di oggi.

Dal punto di vista della rappresentanza sociale, la zona è piuttosto popolosa.

Il comune, immerso nel parco agricolo che circonda la città di Milano, presenta un'ampia area industriale e numerose aree a servizi. Trezzano sul Naviglio fa da perno tra il parco agricolo, caratterizzato da diversi comuni analoghi e la città di Milano, da cui è separato dal territorio di Corsico.

Fascia/zona: quartiere semi periferico, in prossimità di un parco e di zone industriali.

Destinazioni prevalenti: residenziale, industriale.

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: appartamenti di civile abitazione in condominio.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi essenziali e accessori.

2.2 Principali collegamenti pubblici.

Si tratta di **un comune ben connesso alla vicina città di Milano**: dista solo 14 Km dal centro di Milano, ed è raggiungibile facilmente tramite bus.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di porta Genova, anche stazione metropolitana (linea verde), da cui dista circa 9 km.

2.3 Breve descrizione della zona.

Il bene in oggetto è ubicato a Trezzano sul Naviglio (MI) comodamente collegato alla rete stradale principale.

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale avente accesso dalle vie Aldo Moro 9, 11, 13 e 15, via Gioberti



14, 16 e 18 e via Flavio Gioia 17, costituito da due corpi di fabbrica che prospettano su via Gioberti, su via Flavio Gioia e su via Aldo Moro dotati di recinzione, sei passi carrai per l'entrata e l'uscita delle autovetture, sette passaggi pedonali e area a verde, fabbricato servito da otto scale e otto ascensori.

Originariamente si trattava di unità immobiliari destinate alla locazione per i dipendenti del Ministero delle Poste e telecomunicazioni.

2.4 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico, Allegato A e Atti di fabbrica, Allegato G).

Il complesso edilizio che fa parte di una più ampia lottizzazione costituita quantomeno da due isolati gemelli, si compone di un edificio in linea parallelo alla pubblica via retrostante con affacci sul giardino condominiale e su una zona di parcheggi e di un fabbricato con sagoma a "U" che definisce assieme al primo una sorta di corte interna aperta.

Il fabbricato appare dall'esterno in uno stato di conservazione più che buono, essendo di edilizia abbastanza recente e essendo stato recentemente oggetto di lavori di efficientamento energetico con cappotto esterno e sostituzione dei serramenti.

Il porticato perimetrale esterno a piano terra collega gli accessi alle singole scale.

La pavimentazione in questa zona è in pietra e i portoncini sono in vetro antisfondamento con intelaiatura metallica in alluminio.

Le facciate, intonacate di colore bianco e grigio, appaiono composte da moduli alternati pieni e vuoti (costituiti da ampie logge coperte) che determinano una composizione in cui prevale l'andamento orizzontale delle linee principali, interrotte in corrispondenza delle scale.

La copertura è piana attualmente utilizzata per la posa di pannelli fotovoltaici.

Al momento del sopralluogo erano stati ultimati alcuni lavori di efficientamento energetico sulle facciate con cappotto esterno e sostituzione dei serramenti.

In sintesi,

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: setti portanti	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Tamponamenti realizzati verosimilmente con pannelli prefabbricati in c.a. e controparete interna in tavole o cartongesso con interposto strato isolante; il paramento esterno risulta intonacato e tinteggiato o rivestito nei toni del bianco e grigio. Recentemente è stato aggiunto alla stratigrafia il <u>cappotto esterno</u> .	le facciate sono in ottime condizioni
Copertura	Copertura piana isolata, tipo lastrico solare condominiale su cui spiccano i volumi dei corpi scala – ascensori.	in buone condizioni
Portone di ingresso	Portoncino di ingresso alla scala in alluminio anodizzato e vetro	in buone condizioni e funzionante.



Parti comuni interne ed esterne	Androne di ingresso al condominio pavimentato in pietra naturale. Cortile asfaltato e posti auto pavimentati con autobloccanti.	in buone condizioni in discrete condizioni
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale (l'unità non ha il bagno interno).	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in spazi comuni.	funzionante
Gas	I contatori sono localizzati sui terrazzi di proprietà	
Antenna collettiva		
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Tipo audio	funzionante
A.P.E. condominiale.	La Certificazione energetica condominiale verosimilmente è stata redatta prima dell'avvio dei lavori di manutenzione e efficientamento energetico e verrà aggiornata alla conclusione dei lavori.	
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Presente un ascensore per scala.	
Riscaldamento	Condominiale con radiatori in ghisa dotati di termovalvole.	funzionante

2.5 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A.

All'interno dell'appartamento la pavimentazione è dappertutto di tipo ceramico (gres), le pareti realizzate in pannelli di gesso con intelaiatura metallica e verosimilmente strato isolante interno, sono intonacate al civile e tinteggiate, ad eccezione della cucina e dei bagni, ove sono di tipo ceramico.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro come gli zoccolini.

Le logge coperte hanno pavimenti di tipo ceramico antigelivo e pareti intonacate.

Per quanto concerne la parte impiantistica, non risulta essere rispondente alla normativa vigente, in quanto risale all'origine della costruzione del complesso residenziale ma è in buone condizioni.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari di circa 270 cm.
- doppia esposizione contrapposta;
- bagni ciechi
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura (vari colori), con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche
- pavimenti: ceramica e gres porcellanato
- porta d'accesso al piano di ingresso con semplice blindatura.
- infissi esterni: nuovi in PVC sostituiti durante i lavori di efficientamento energetico (110%), con vetro doppio e oscuramento mediante tapparelle in pvc.
- porte interne tamburate con finitura legno;



- impianto elettrico: sotto traccia e volante, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: condominiale con caloriferi in ghisa con valvole termostatiche.
- acqua calda sanitaria: autonoma con scaldacqua in cucina.
- contatore del gas per l'unità: esterno, nuovo, posto sul terrazzo.
- contatore elettrico all'esterno dell'unità al piano cantinato in locale tecnico.
- Citofono solo audio.

Condizioni generali dell'unità: in condizioni di manutenzione buone.

2.6 Attestato di prestazione energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è assente (**Allegato I**); essendo stato realizzato un intervento di efficientamento energetico l'APE dovrebbe comunque essere stato prodotto.

2.7 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.8 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

Corpo B.

Si tratta di un posto auto scoperto segnato a pavimento molto comodo rispetto alla scala di accesso all'unità oggetto di valutazione e altrettanto comodo poiché in prossimità di uno degli ingressi carrabili. Ha dimensione medio – piccola e risulta pavimentato in battuto di cemento.

3. STATO OCCUPATIVO.

2.1 Detenzione del bene.

Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05.02.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è constatato che l'immobile (Corpo A) risulta libero ai fini della procedura, parzialmente arredato.

Corpo B

Risulta libero e libero ai fini della procedura.

2.2 Esistenza di contratti di locazione.

Come riscontrato dall'Agenzia delle Entrate, non sussistono contratti di locazione per l'unità oggetto di valutazione (**Allegato B**).

4. PROVENIENZA (**Allegato D**).

3.1 Attuali proprietari dal 6.12.2022

-, nat... a ... il, C.f., residente in ... in via, piena proprietà per la quota intera.
- Altri eredi del *dante causam* che hanno accettato l'eredità (vedi Note nel capitolo Conclusioni)

Con provvedimento emesso dal Tribunale di Lodi in data 6.12.2022 al numero 845, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28.02.2023 ai numeri 26.173/17.769, il Giudice definitivamente pronunciando ogni altra domanda ed eccezione disattesa, ha accertato e dichiarato che, nat... a ... il, C.f., residente in ... in via, detiene la piena proprietà per la quota intera.

Si rinvia alla *Relazione del custode*, avvocato Luca Salati, in particolare rispetto alla richiesta di estensione dell'atto di pignoramento agli altri soggetti che hanno accettato tacitamente la stessa eredità: il custode, infatti, segnala che il diritto di proprietà in capo a proviene da successione *mortis causa* di ... decedut... nel 2010 e accettazione tacita di eredità accertata con sentenza del Tribunale di Lodi nel 2022 e trascritta nel 2023 come specificato anche nell'atto



di pignoramento e che risulta che la stessa eredità è stata, altresì, tacitamente accettata anche da altri due soggetti e che un ulteriore erede ha invece rinunciato.

3.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio, il bene è stato di proprietà di:

- Dal 10.04.1980 al 23.12.1998

Comune di Trezzano sul Naviglio.

Con convenzione stipulata con atto a rogito del notaio Luisa Moretti di Paderno Dugnano in data 10 .04.1980 numero di repertorio 20.843/2.980 di repertorio, registrato a Desio in data 29.04.1980 al numero 1.676 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 5.05.1980 ai numeri 25.998/21.240 è stato trasferito il diritto di superficie al Ministero delle Poste e delle Telecomunicazioni - Amministrazione delle Poste e delle Telecomunicazioni con sede in Roma, C.f. 01475700587.

- Dal 23.12.1998 al 06.02.2002

Poste Italiane S.p.a., con sede in Roma, C.f. 97103880585,

Con atto di devoluzione numero 448/1998 in data 23.12.1998, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16.03.2000 ai numeri 24.656/16.689 il Ministero delle Poste e Telecomunicazioni - Amministrazione delle Poste e delle Telecomunicazioni ha ceduto la proprietà superficaria dell'area in oggetto.

- Dal 06.02.2002 al 06.12.2022/ 31.03.2009

... .., **nat... a ... il, C.f., decedut... il, piena proprietà per la quota intera, in regime di separazione dei beni.**

Con atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Augusto Miserocchi di Milano in data 6.02.2002 numero di repertorio 77.317, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12.02.2002 ai numeri 16.849/10.168, le Poste Italiane S.p.a. hanno venduto la proprietà superficaria degli immobili in oggetto, per anni 90 a far tempo dal 10.04.1980 e, quindi, sino al 10.04.2070.

Con atto di compravendita a rogito del notaio Paola Casali di Milano, in data 31.03.2009 al numero di repertorio 11.014/4.023, trascritto presso la presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 22.04.2009 ai numeri 48.952/30.347, il Comune di Trezzano sul Naviglio ha ceduto *pro quota* il diritto di proprietà dell'area, allo scopo di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà.

Dal 14.04.2010 al 06.12.2022 la piena proprietà risultava in attesa di accettazione di eredità.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 14.07.2023 a firma del notaio Stefano Ajello di Milano, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegato D**) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna.
- Misure penali.
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc...
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.



Viene allegata (**Allegato G** - Atti di fabbrica) la convenzione trascritta tra la società costruttrice con il Comune di Trezzano sul Naviglio.

La convenzione è stata in parte superata con la trasformazione del diritto di superficie con diritto della piena proprietà.

- Eventuali note.

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

Iscrizioni

- **Iscrizione** di cui ai numeri **16.097/3.006** Del 11.02.2022 tipo **ipoteca volontaria** in rinnovazione nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06.02.2002, numero di repertorio 77.318, notaio Sergio Miserocchi, sede Milano a favore Deutsche Bank S.p.a., sede di Milano, C.f. 01340740156 e contro, nat... a ... (...) il, C.f., piena proprietà per la quota intera, in regime di separazione dei beni).

Capitale Euro 43.898,84, totale Euro 65.848,26, gravante sull'immobile oggetto di valutazione e pignoramento.

Pignoramenti.

- (**Trascrizione** contro di cui ai numeri **119.895/82.251**, del 31.12.2014 nascente da verbale di **pignoramento** immobili, a favore di Deutsche Bank S.p.a., sede di Milano, C.f. 01340740156 e contro, nat... a ... (...) il, C.f., piena proprietà per la quota intera, in regime di separazione dei beni), decedut...

Il pignoramento gravava sulla quota intera dell'unità oggetto di valutazione.

- **Trascrizione** contro di cui ai numeri 69.278 /98.490 del 13.07.2023 nascente da verbale di **pignoramento** immobili del 04.07.2023, numero di repertorio 18.789 emesso dall'ufficio giudiziario di Milano, sede Milano, a favore di Deutsche Bank S.p.a., sede di Milano, C.f. 01340740156 e contro, nat... a ... il, C.f., residente in ... in via, piena proprietà per la quota intera.

Il pignoramento grava sulla quota intera dell'unità oggetto di valutazione

4.3 Trascrizioni.

Trascrizione a favore del 28.02.2023, Registro particolare 17.769, Registro generale 26.173, Pubblico ufficiale Tribunale di Lodi, numero di Repertorio 845 del 06.12.2022, atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità (da parte di e di altri due soggetti non citati nell'atto di pignoramento).

4.4 Eventuali note/osservazioni

Si rinvia alla *Relazione del custode*, avvocato Luca Salati, in particolare rispetto alla richiesta di estensione dell'atto di pignoramento agli altri soggetti che hanno accettato tacitamente la stessa eredità: il custode, infatti, segnala che il diritto di proprietà in capo a proviene da successione *mortis causa* di ... decedut... nel 2010 e accettazione tacita di eredità accertata con sentenza del Tribunale di Lodi nel 2022 e trascritta nel 2023 come specificato anche nell'atto di pignoramento e che risulta che la stessa eredità è stata, altresì, tacitamente accettata anche da altri due soggetti e che un ulteriore erede ha invece rinunciato.

6. CONDOMINIO.

L'unità oggetto di valutazione fa parte del Condominio di via Aldo Moro 9-17, via Gioberti 14-18, amministrato dallo studio Cicogna del ragioniere Roberto Cicogna con sede in via Cortazza 1 ad Abbiategrasso, tel., 02.90843270.

Nel fascicolo, a seguito della richiesta di accesso da parte del condominio sono presenti tutti i documenti relativi alla situazione di rispetto ai consuntivi e ai preventivi.

Millesimi di proprietà per l'unità immobiliare; **appartamento m/m 11,428** (a seguito dei lavori di efficientamento, verranno riviste le tabelle millesimali in particolare rispetto ai consumi energetici).

- Spese ordinarie annue medie di gestione immobile; previsione per l'anno 2024, **Euro 1.000**
- **Arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2022+2023), totale circa Euro 2.000 + 5.115,32**
- **Arretrati complessivi a carico della proprietà**, compresi lavori di manutenzione della facciata, **Euro 23.221,48**
- Spese straordinarie annue di gestione immobile, anni 2021/2023: oltre le manutenzioni (Ecobonus e Sismabonus) già



deliberate, nessuna.

- Nessuna causa in corso tra il condominio e i condomini.

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 comuni 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 delle parti comuni.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Il fabbricato è accessibile. L'unità immobiliare attualmente è adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01.09.1967 e precisamente all'inizio degli anni Ottanta. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali.

Il Comune di Trezzano Sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato dal Commissario Straordinario (assunti i poteri del Consiglio Comunale) con Delibera 2 del 26.02.2014, divenuto efficace con la pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi 14 del 02.04.2014.

La Variante generale 1 al PGT è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale 44 del 10.10.2017, divenuta efficace con la pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi 1 del 03.01.2018.

Il fabbricato si colloca nell'ambito del Tessuto residenziale saturo a impianto edilizio unitario (T U C-r1), art. 33 N.t.a.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

Il 27.02.2024 è stata fatta richiesta di accesso agli atti che è stata evasa dagli uffici il 19.03.2024 quando si sono visionati i fascicoli edilizi. Il fabbricato è stato edificato "post 1967" come da documentazione acquisita dal Comune di Trezzano sul Naviglio e in particolare come da

- Concessione edilizia **75/1979** e successive varianti (198/1980 e 87/1982), per lavori di nuova costruzione di edificio residenziale.

Viene allegato anche il certificato di abitabilità.

7.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche e a quelle della sua realizzazione.

7.3 Conformità edilizia.

Il comune di Trezzano ha fornito le tavole di progetto relativi alla concessione 75/79 (con varianti 198/1980 e 87/1982) e alle ultime varianti (che risalgono al 1980). L'unità immobiliare (Corpo A) appare conforme alle planimetrie visionate.

7.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'unità risultava conforme alla planimetria catastale (Allegato F).

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 planimetrico effettuato sul posto, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.



Lotto 1.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
<u>Corpo A</u>					
appartamento	97,00	83,79			97,00
cantina			3,75	30%	1,13
					98,13

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
<u>Corpo B</u>					
posto auto		10,00			10,00
					10,00



9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari, nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano **il migliore e i più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate, oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2023 – Periferica che dà quotazioni **da Euro/mq 1.300 a Euro/mq 1.300** per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale **da Euro/mq 1.850 a Euro/mq 2.650** per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo
- Camera di commercio di Milano, **da Euro/mq 1.600 a Euro/mq 1.800** per appartamenti recenti
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 1.570 (arrotondato)** per abitazioni in immobili di qualità media di zona.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: diversi immobili comparabili (segmento di mercato comunque molto dinamico).

9.2 Valutazione.

Lotto 1.

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Corpo A			
appartamento	97,00		
cantina	1,13		
	98,13	1.700,00	166.812,50



Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore a corpo (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Corpo B			
posto auto	10,00		
	10,00	900,00	9.000,00

9.3 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 in questa relazione.

Valore stimato	175.812,50
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	8.790,63
Regolarizzazione catastale e edilizia	0,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio (stima)	2.000,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	165.021,88
<u>arrotondato</u>	166.000,00

Nota bene. Si tratta di un 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.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

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

- Si segnala che sono stati recentemente eseguiti alcuni lavori di manutenzione e efficientamento energetico (cappotto esterno e sostituzione dei serramenti) e Sismabonus sulle parti comuni.
- La ditta catastale risulta intestata ancora al dante causa della attuale proprietaria.
- Si ritiene, pur non essendo esplicitato nella documentazione reperita che il posto auto sia pertinenziale.
- Si rinvia alla *Relazione del custode*, avvocato Luca Salati, in particolare rispetto alla richiesta di estensione dell'atto di pignoramento agli altri soggetti che hanno accettato tacitamente la stessa eredità: il custode, infatti, segnala che il diritto di proprietà in capo a proviene da successione *mortis causa* di decedut... nel 2010 e accettazione



tacita di eredità accertata con sentenza del Tribunale di Lodi nel 2022 e trascritta nel 2023 come specificato anche nell'atto di pignoramento e che risulta che la stessa eredità è stata, altresì, tacitamente accettata anche da altri due soggetti e che un ulteriore erede ha invece rinunciato.

- Il fabbricato è stato verosimilmente costruito con fondi pubblici: infatti, la convenzione allegata agli atti di fabbrica riporta tra i sottoscrittori anche il C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare) che fu costituito così il 16.03.1965 (CIMEP), che ha concretamente iniziato la sua attività nel secondo semestre del 1967 e di cui il Comune di Trezzano sul Naviglio faceva parte; inoltre la costruzione è intestata a Italtel S.p.A. che operava per conto del Ministero delle Poste e telecomunicazioni.
- Si segnala che si trattava originariamente della proprietà superficiataria per anni 90 (la proprietà del terreno era del Comune di Trezzano sul Naviglio) a far tempo dal 10 aprile 1980 e, quindi, sino al 10 aprile 2070, poi trasformata in piena proprietà con atto trascritto.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 27 agosto 2024



L'esperto nominato,

13. ALLEGATI

-
- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
 - B. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
 - C. Ispezioni ipotecarie.
 - D. Atto di provenienza.
 - E. Visura storica per immobile.
 - F. Planimetrie catastali.
 - G. ~~Atti di fabbrica.~~
 - H. Documentazione condominiale.
 - I. Verifica esistenza APE.

