

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 133/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**LOTTO UNICO** – Unità immobiliare con ripostiglio in Trezzo sull'Adda (MI)



**INDICE SINTETICO**

**INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Milazzo nn. 10/12- Trezzo sull'Adda (MI)**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

**Categoria:** A/4 [Abitazione]

**Dati Catastali:** Foglio: 15 Particelle: 24 e 49 graffate **Sub.: 501**

**Corpo B**

**Categoria:** C/2 [Deposito]

**Dati Catastali:** Foglio: 15 Particella: 39 **Sub: 501**

**Stato occupativo**

**Corpi A+B:** al sopralluogo liberi

**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO**

da libero: **€ 79.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

\*\*\*\*\*

## LOTTO UNICO

Il lotto in oggetto è costituito da porzione di casa di corte (composta da locali ad uso abitazione al piano terreno ed al piano primo) edificata su parte dei mappali 24 e 49, oltre a pertinenziale rustico/deposito al piano terreno, ubicato sul mapp. 39, in corpo staccato; il tutto in Comune di Trezzo sull'Adda in Via Milano nn.10/12

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO A-sub 501- mappali 24 e 49 graffati**

##### **1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare ad uso residenziale composta da un locale doppio giorno/cottura a piano terra e servizio, due locali e balcone a piano primo il tutto collegato da scala interna. È inoltre presente un piccolo vano ripostiglio/nicchia a piano terra (ex porzione di vano scala) accessibile dall'esterno.

##### **1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

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

##### **1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue (all. N.1-Catasto):**

Intestato:

dati identificativi: fg. **15**, mappali **24** e **49** graffati, sub. **501**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 3; consistenza 4,5 vani, sup. catastale tot. 84 mq, sup. catastale escluse aree esterne 82 mq; rendita € 188,25

indirizzo: VIA MILAZZO n. 12 Piano T-1

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

- VARIAZIONE del 21/02/1994 in atti dal 30/11/1999 FIN 98-99 (n. 2730.1/1994)

##### **1.4. Coerenze come da rogito:**

cortile comune, proprietà di terzi, Via Milazzo, altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica e scheda catastale in atti al NCEU del 21/02/1994)*

#### **CORPO B- sub. 501-mapp. 39**

##### **1.5. Descrizione del bene**

Trattasi di deposito/ripostiglio ubicato al piano terra di un fabbricato di corte e giacente sul mapp. 39

#### 1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

#### 1.7. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue (*all. N.1-Catasto*):

Intestato:

dati identificativi: foglio **5**, particella **26**, subalterno **102**

dati classamento: cat. **C/2**; classe 3; consistenza 9 mq; sup. catastale tot. 10 mq; rendita € 28,82

indirizzo: VIA MILAZZO n. 10 Piano T

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

- COSTITUZIONE del 05/03/1994 in atti dal 30/11/1999 FIN 98-99 (n. 4481.1/1994)

#### 1.8. Coerenze del ripostiglio come da rogito:

cortile comune, proprietà di terzi per i restanti lati

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastale storiche e schede catastali in atti al NCEU del 05/03/1994)*

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

Nulla

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Trezzo sull'Adda

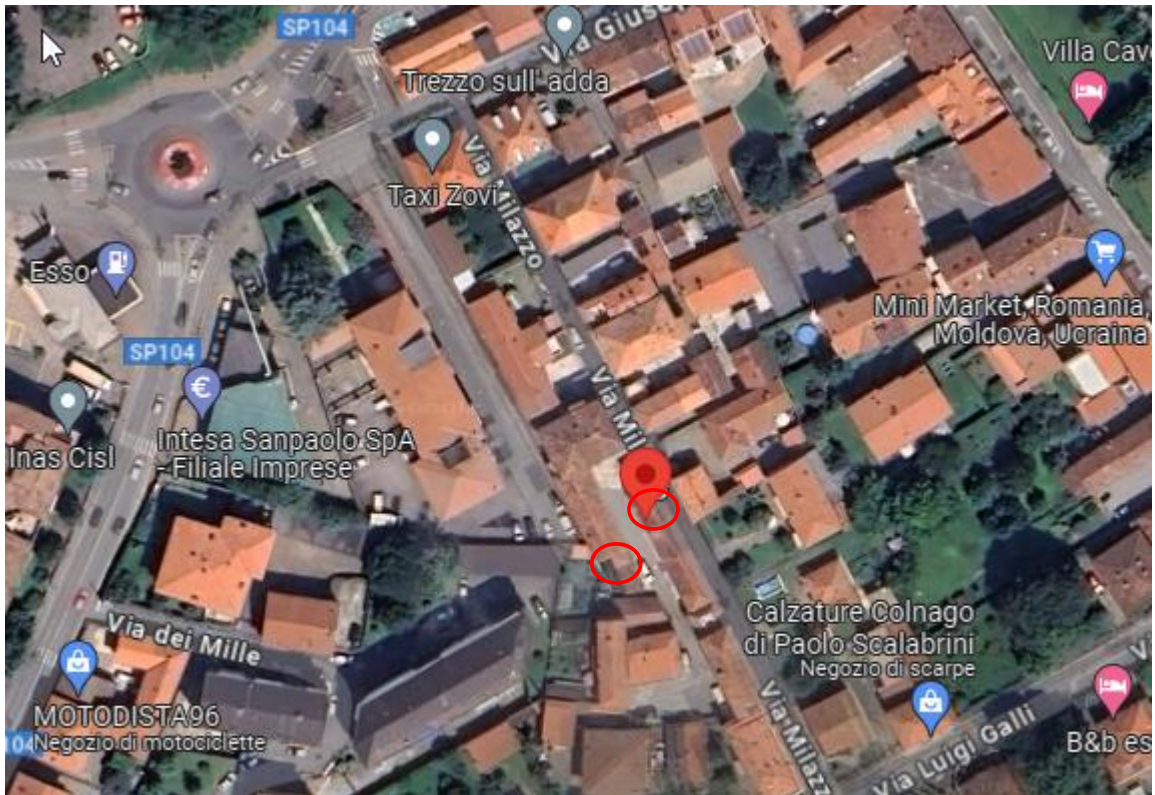
**Caratteristiche zona:** i beni oggetto di esecuzione sono ubicati a Trezzo sull'Adda, Comune posto a nord-est del circondario milanese, attraversato dall'autostrada A4 e posto lungo il fiume Adda al confine con la provincia di Bergamo, in zona residenziale a sud del centro del paese.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con limitata possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Garibaldi autostradale per Bergamo con fermata a Trezzo, metropolitana MM2 verde fino a Gessate poi bus NET fino a Trezzo.

**Servizi offerti dalla zona:** la microzona, caratterizzata da fabbricati con medesime caratteristiche oltre che da piccole palazzine e villette bifamiliari di contenuta volumetria non è servita nelle immediate vicinanze da negozi, presenti solo alcune attività e servizi di vicinato; quasi tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali) si trovano nel centro del paese; buona la presenza di aree a verde nelle vicinanze.



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il lotto in oggetto, ubicato in Via Milazzo n. 10/12, zona semicentrale di Trezzo sull'Adda, è costituito da porzione di casa di corte (composta da locali ad uso abitazione al piano terreno ed al piano primo) edificata sui mappali 24 e 49 graffiati (sub. 501), oltre a pertinenziale ripostiglio/deposito ubicato sul mapp. 39 (subb. 501) nel cortile interno, in corpo staccato.

Il complesso immobiliare, privo di portineria, è dotato di accesso pedonale e carraio dal civico n. 10 e composto da più corpi di fabbrica.

Il fabbricato su strada consta di un corpo con pianta in linea di uno e due piani fuori terra, compreso il piano terra, e coperture a falde con affaccio su Via Milazzo e sulla corte interna; il fabbricato interno, di cui fa parte il locale deposito/ripostiglio consta di un corpo con pianta rettangolare di un piano fuori terra e coperture a falde con affaccio sulla corte interna.

- Facciate: intonacate di colore giallo necessitanti di manutenzione;
- balcone: parapetto in ferro a disegno di tipo semplice in condizioni sufficienti;  
Note: presenti scrostamenti di intonaci sotto balcone che necessita di manutenzione;
- copertura: a falde;
- ingresso pedonale e carraio: dalla via Milazzo si accede direttamente alla corte interna; assenti cancelli o portoni
- ascensore: assente

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

#### **CORPO A-Sub.501 mappali 24 e 49 graffati**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale composta, al sopralluogo, da un locale doppio giorno/cottura a piano terra e servizio, due locali e balcone a piano primo il tutto collegato da scala interna. È inoltre presente un piccolo vano ripostiglio/nicchia a piano terra (ex porzione di vano scala) accessibile dall'esterno.

Internamente il bene dal sommario esame a semplice vista, si è presentato in stato di conservazione e manutenzione modesto, necessitante di ristrutturazione nelle finiture e verifica degli impianti.

Si riporta che l'altezza netta dei locali a piano terra, come da tipi grafici allegati alla pratica edilizia del 2005 e come rilevati dalla scrivente, è di circa 2,60 mt; la suddetta altezza è inferiore ad H 2,70 mt, minimo stabilito dalla normativa vigente per i locali abitabili.

Note: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, libera, in disuso ed in stato di abbandono da tempo (seppur ancora arredata); tutti gli impianti sono risultati staccati e non verificabili.

Per una descrizione più esauriva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

- esposizione: doppio affaccio, a nord-est su via Milazzo ed a sud-ovest sul cortile interno; è inoltre presente al piano primo una finestra con affaccio sud-est
- porta di accesso dalla corte: portoncino di tipo semplice in legno con inserti vetrati in condizioni modeste;
  - Note: si riporta la presenza di altre due porte in legno di accesso a piano terra (entrambe chiuse/murate internamente al sopralluogo); una su via Milazzo e l'altra sempre sulla corte oltre ad ulteriore porta al piano primo (per uscita sul balcone) anch'essa murata dall'interno al sopralluogo;
- infissi esterni: in legno con vetri doppi+ scuri in legno a protezione al piano primo; in legno con vetri doppi +tapparelle in pvc e griglie in ferro al piano terra;
- porte interne: di tipo a battente in legno in bagno ed in legno con inserti vetrati nell'antibagno;
- pareti: intonacate e verniciate in condizioni modeste necessitanti di nuova imbiancatura; rivestimento in piastrelle di ceramica nella parete cottura e nel bagno in condizioni modeste/datate;
- plafoni: intonacati e verniciati in condizioni modeste necessitanti di manutenzione, nuova imbiancatura e porzioni necessitanti di ripristino intonaco;
  - Note: presenza di condensa e muffa in bagno
  - Note: presenti scrostamenti di intonaci nel locale al piano primo;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di vari formati in condizioni modeste/datate;
- impianto elettrico: sottotraccia; a semplice vista non a norma; non rinvenute le certificazioni, si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico a caloriferi: alimentato da caldaia autonoma; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto acqua calda sanitaria: alimentato da caldaia autonoma; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;

- scala interna da piano terra a primo: rampa a chiocciola con gradini rivestiti in ceramica;
- altezza dei locali a P.T: H mt 2,61 circa
- altezza dei locali a P.1.: H mt 2,82 circa
- altezza del locale bagno a P. T.: H mt 2,96 circa

\*\*\*

#### **CORPO B** (Sub.501) del mapp. 39

Trattasi di locale deposito/ripostiglio ubicato al piano terra di un piccolo fabbricato con copertura a falda posto all'interno della corte sul mapp. 39.

Note: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, libera ed in disuso da tempo.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico

L'unità in oggetto è costituita da un piccolo ripostiglio/deposito soppalcato con assi in legno (fatiscenti) e accesso indipendente sulla corte.

altezza del locale a P.T: H mt 2,51 circa sotto assi di legno

Il locale ha pavimenti in battuto di cemento in scarse condizioni; le pareti sono in parte intonacate in scarse condizioni ed in parte con muratura a vista in condizioni modeste;

gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli in scarse condizioni;

porta di accesso ad anta singola in legno in scarse condizioni;

presente soppalco in assi di legno fatiscanti e tetto a falda inclinato

## **2.4. Certificazioni energetiche**

### **CORPO A**

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

### **CORPO B**

Esente

## **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

### **CORPI A+B**

Non fornite/rinvenute

## **3. STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 18/12/2023.

La scrivente, a seguito di contatti rinvenuti dal custode nominato, in data 18/12/2023, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico accompagnata dalla figlia della Sig. ra \_\_\_\_\_, come da verbale di sopralluogo in allegato **(all. 2-**

#### **Verbale di sopralluogo**)

I beni in oggetto sono risultati, al momento del sopralluogo, disabitati da tempo (come anche dichiarato dalla figlia dell'esecutata) ed in stato di abbandono; presenti tuttavia arredi e beni accatastati in loco.

### **3.2. Esistenza contratti di locazione:**

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**

(Ispezioni agenzia entrate; **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

#### 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 10/03/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, per nominativi e per immobili, alle date del 18/10/2023 e del 21/02/2024, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

##### 4.1 Attuale proprietà

- ✓ \_la piena proprietà  
degli immobili oggetto della presente, per quota di ½ ciascuno, è pervenuta per compravendita dai Sigg. ri MISANI Marcello e PAROLINI Sonia con atto a rogito Notaio Cianci Paola di Saronno (VA) in data 17/06/2005 Numero di repertorio 8289/4912, **trascritto a Milano 2 in data 24/06/2005 ai nn. 94406/48242** e successiva rettifica trascritta a Milano 2 in data 05/10/2021 ai nn.139092/94431, in quanto la Sig.ra era stata erroneamente indicata di sesso maschile.

Al quadro "D" della Nota di Trascrizione quanto segue:

"LA PRESENTE IN RETTIFICA ALLA NOTA GIA' TRASCRITTA IN DATA 24/06/2005 AI NN.94406/48242, IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE LA SIG.RA ORTEGA PORTILLA BLANCA RUTH ERA STATA ERRONEAMENTE INDICATA DI SESSO MASCHILE CON CODICE FISCALE RTGBNC59H02Z605G INVECE CHE CORRETTAMENTE DI SESSO FEMMINILE CON CODICE FISCALE RTGBNC59H42Z605K. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN ME RITO".

(copia atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

##### 4.2 Precedenti proprietà

- ✓ Ai Sigg. ri MISANI Marcello e PAROLINI Sonia la piena proprietà degli immobili oggetto della presente era pervenuta per compravendita dai Sigg. ri PEREGO Mario e PEREGO Ezio con atto a rogito Notaio Raffaele Catri di Treviglio in data 28/03/1994 Rep. 314556/7372, **trascritto a Milano 2 in data 30/03/1994 ai nn. 25661/16735**

(nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 10/03/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, per nominativi e per immobili, alle date del 18/10/2023 e del 21/02/2024, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

##### **Misure Penali**

Nessuna



- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna  
Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

### ▪ Iscrizioni

**ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Finanziamento Iscritta a Milano 2 in data 24/06/2005 ai n.ri 94407/23720 atto del 17/06/2005 Numero di repertorio 8290/4913 Notaio CIANCI Paola di Saronno (VA) a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO-SOC. COOP. A R.L. con sede in Milano Codice fiscale 00715120150, contro \_\_\_\_\_, per quota di ½ ciascuno, gravante sulla quota di 1/1 dei beni oggetto del presente lotto.

capitale Euro 128.000,00

Totale Euro 256.000,00

Tasso interesse annuo: 3.65%

Durata: 18 anni 11 mesi

La suddetta iscrizione risulta annotata come segue:

**ipoteca Volontaria** Concessione a Garanzia di Finanziamento Iscritta a Milano 2 in data 05/10/2021 ai nn. 139091/25827 in rettifica dell'ipoteca del 17/06/2005 Notaio Cianci Paola di Saronno (VA) Numero di repertorio 8290/4913 in quanto la sig.rc era stata indicata di sesso maschile.

### • Pignoramenti

**Pignoramento** del 06/02/2023 rep. 2929, **trascritto a Milano 2 in data 09/03/2023 ai nn. 31945/21888** promosso da LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma Codice fiscale 14978561000, contro \_\_\_\_\_ per quota di ½ ciascuno, gravante sulla quota di 1/1 dei beni oggetto del presente lotto.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

### • Altre trascrizioni

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

### ▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 18/10/2023 e del 21/02/2024 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia di Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato non è risultato regolato da Amministrazione condominiale

### 6.1. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: accessibile solo a piano terra (presente piccolo gradino per accesso al bagno)

Corpo B: SI

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il lotto in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Trezzo sull'Adda, in zone esistenti prevalentemente residenziali; sensibilità paesistica media.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente sottoposto ad interventi posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- Per quanto riguarda gli originari atti di fabbrica con i tipi grafici del fabbricato (corpo A) e del rustico/ripostiglio pertinenziale (corpo B) compreso l'eventuale rilascio del certificato di Abitabilità, nulla è stato reperito dagli uffici preposti

Quanto al Corpo A sono state rinvenute dal Comune le seguenti pratiche:

- Licenza di costruzione n. 71/73 prot. 5063 rilasciata dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 17 luglio 1973 (per modifiche interne, modifiche di aperture in facciata, creazione di piccolo servizio igienico, spostamento di scala interna ed esecuzione di altri lavori minori interni ed esterni);  
Note: si riporta che nei tipi grafici allegati alla suddetta licenza (rinvenuti e ricevuti dal Comune) sono rappresentati solo una porzione al piano terra con le modifiche in pianta relative al bagno ed alla scala ed il prospetto sul fronte strada con le relative modifiche; non ci sono tipi grafici rappresentanti la situazione dell'intero immobile.
- Concessione Edilizia n. 233/99 annullata
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 81/01 mai ritirata ed archiviata dal Comune
- Permesso di Costruire del 31/01/2005 Pratica 41/2005 prot. 1951/2005: *"Modifiche interne ed esterne in sanatoria e PDC per adeguamento vano scala immobile di via Milazzo, 12"*; a seguito della suddetta Pratica non è stato presentato aggiornamento catastale.

**N.B.** per la suddetta pratica è stato emesso in data 15/04/2005 "Avviso Rilascio Permesso di costruire in sanatoria e adeguamento vano scala n. 41/2005" (vista l'istanza inoltrata in data 31/01/2005 e visto il parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia nella seduta del 17/03/2005);

- tuttavia, stando a quanto rinvenuto dagli Uffici preposti, il Rilascio del suddetto Permesso di Costruire in sanatoria sembrerebbe non essere mai avvenuto e, ad oggi, come appreso dai tecnici preposti del Comune di Trezzo sull'Adda - di cui si riporta la scarsa collaborazione- non è dato sapersi se per mancanza di pagamento di una parte degli oneri richiesti dal Comune o se gli stessi siano stati versati ma non registrati dall'ufficio tecnico (come da documento del 09/05/2005 con allegate ricevute di pagamento prodotte dal committente attestante inoltre la volontà di effettuare il conguaglio di Euro 81,32 per gli oneri di urbanizzazione, di Euro 81,32 per oblazioni nonché di Euro 150,00 per diritti di segreteria) o per altre motivazioni.

I tecnici hanno semplicemente riferito alla scrivente che la pratica risulta non completata e quindi scaduta.

N.B: tra la licenza di costruzione del 1973 (i cui tipi grafici allegati non rappresentano la situazione dell'intero immobile) e la Domanda di permesso di costruire in sanatoria del 31/01/2005 gli Uffici preposti non hanno rinvenuto pratiche edilizie intermedie (se non quelle annullate del 1999 e del 2001) per modifiche interne attestanti lo stato indicato come "stato di fatto precedente alla ristrutturazione" nei tipi grafici allegati alla Domanda del 2005 e rappresentato nella scheda catastale attuale (aggiornata al 21/02/1994); scheda che non è stata aggiornata a seguito delle opere effettuate con la suddetta pratica (non conclusasi).

Note: le pratiche edilizie sopra citate con tipi grafici sono state messe a disposizione della scrivente in formato digitale sul portale "In Pratica" del Comune di Trezzo sull'Adda; la scrivente, ha provveduto pertanto a contattare anche il suddetto portale per eventuali chiarimenti in merito al rilascio mancante (PDC del 2005) ricevendo la seguente comunicazione mail:

*"tutto il materiale ricevuto dal comune è stato interamente digitalizzato, per integrazioni o chiarimenti la invitiamo a contattare l'ufficio tecnico".*

La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché per le informazioni mancanti ed incomplete ricevute dagli uffici preposti.

*(Istanze Accessi atti, Pratiche sopra citate ricevute dal portale del Comune "In Pratica" + mail ricevuta dal portale In Pratica; all. N.7- Pratiche edilizie)*

## **7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:**

**corpo A** (sub. 501) dei mappali 24 e 49 graffiati

Alla data del sopralluogo (18/12/2023) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati al permesso di costruire in sanatoria del 2005 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

**NB:** si ricorda tuttavia che detta pratica, da quanto appreso dai tecnici preposti, risulta non completata e quindi scaduta e che non risulta rilasciato il Permesso di Costruire.

Si ricorda inoltre che a seguito della suddetta pratica (e modifiche) non è stato presentato l'aggiornamento catastale.

Si specifica che, durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista (nei limiti del mandato ricevuto), non è stato possibile verificare la presenza o meno di vespaio aerato sotto la pavimentazione dei locali a piano terra (seppur il vespaio sia rappresentato nei tipi grafici allegati al PDC del 2005 e sia presente dichiarazione attestante la realizzazione del medesimo rilasciata dai proprietari)

Si ricorda che le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste (comprehensive dei tipi grafici) e l'eventuale rilascio del certificato di Occupazione/Abitabilità, non sono state rinvenute dal Comune di Trezzo sull'Adda.

Si riporta infine che l'altezza netta dei locali a piano terra, come da tipi grafici allegati alla pratica edilizia e come rilevati dalla scrivente, è di circa 2,60 mt < di H 2, 70 mt, minimo stabilito dalla normativa vigente per i locali abitabili.

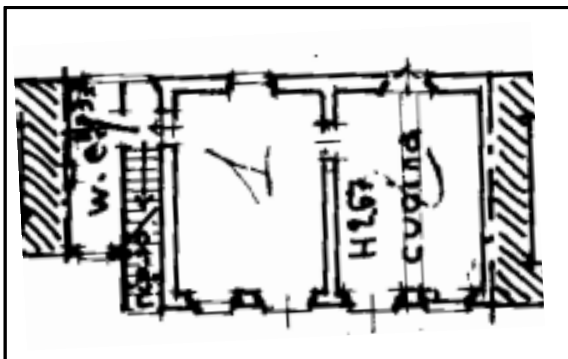
Alla data del sopralluogo (18/12/2023) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/02/1994 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle

planimetrie in scala ridotta), in quanto non aggiornata a seguito della pratica edilizia del 2005 non conclusa (Permesso di costruire in sanatoria non rilasciato).

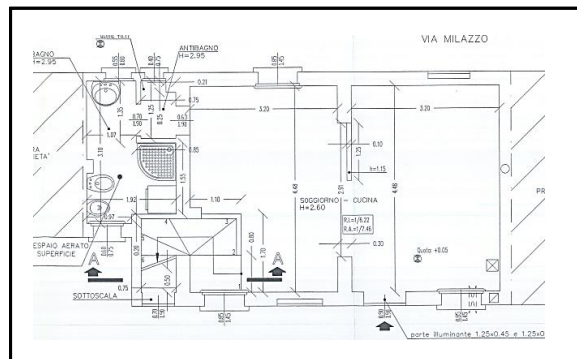
Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione spazi interni al piano terra e primo con demolizione di tavolati/muratura;
- tamponatura con tavolati interni di n. 3 porte di accesso (due a piano terra ed una a piano primo)
- tamponatura in muratura (sulla facciata fronte interno) dell'originario vano porta di sbarco al piano primo sul balcone fronte interno;
- presenza di vano porta al piano terra per accedere a piccolo vano in nicchia sottoscala fronte interno;
- presenza di finestra al piano primo, lato nord-ovest, non raffigurata nella scheda catastale
- formazione di scala a chiocciola interna con sbarco interno al posto di scala in linea con sbarco sul balcone
- nel locale giorno/cottura è stata rilevata un'altezza di circa 2,60 mt, come anche indicata nei tipi grafici relativi alla pratica edilizia del 2005 (PDC a sanatoria), contrariamente a quanto riportato sulla planimetria catastale che indica un'altezza di 2,67 mt.  
Si segnala che detta altezza è inferiore ad H 2,70 mt, minimo stabilito dalla normativa vigente per i locali abitabili.
- Nei locali a piano primo è stata rilevata un'altezza di circa 2,83 mt, come anche indicata nei tipi grafici relativi alla pratica edilizia del 2005 (PDC a sanatoria), contrariamente a quanto riportato sulla planimetria catastale che indica un'altezza di 2,87 mt.

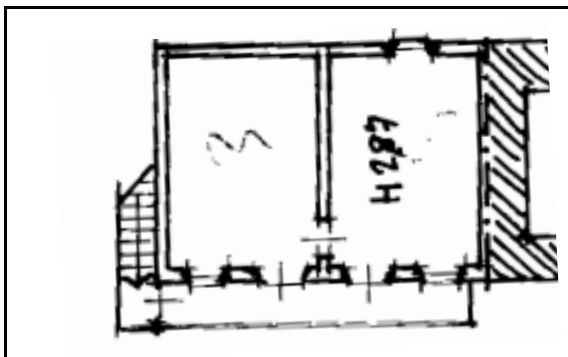
Si riportano gli elaborati grafici (fuori scala) schematici esemplificativi in pianta



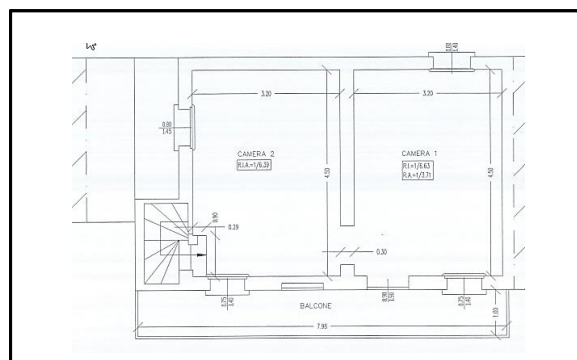
Scheda catastale in atti P.T.



Planimetria Pratica edilizia e stato dei luoghi P.T.



Scheda catastale in atti P.1.



Planimetria Pratica edilizia e stato dei luoghi P.1

**corpo B** (sub. 501) del mapp. 39

Alla data del sopralluogo (18/12/2023) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente

corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 05/03/1994 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si ricorda che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia e consistenza del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste (comprehensive dei tipi grafici) e/o eventuali pratiche successive non sono state rinvenute dal Comune di Trezzo Sull'Adda.

\*\*\*

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali), come appreso dai tecnici preposti, presentare una nuova pratica edilizia onerosa a sanatoria (e successivo aggiornamento catastale), compiendo inoltre tutte le verifiche ed adempimenti necessari a legittimare le destinazioni attuali, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi che ostino al rilascio dei titoli abilitativi; il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

L'eventuale futuro aggiudicatario potrebbe dover provvedere inoltre (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia), a proprie cure e spese, alla presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCIA per agibilità parziale) corredata di tutta la documentazione richiesta, compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relative al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo; il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

- La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto (atti di fabbrica non rinvenuti, Permesso a Sanatoria scaduto, pratiche intermedie non rinvenute, stato dei luoghi difforme dalla scheda) e non potendo riportare la legittimità delle destinazioni d'uso attuali dei beni, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 10 %.  
(vedasi Punto 9.4)

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, le pratiche edilizie, l'estratto di mappa ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
Piano terra sub 501	mq.	46,0	80%	36,8
Piano primo	mq.	39,5	100%	39,5
balcone P1	mq.	8,0	30%	2,4
deposito sub 501 mapp 39	mq.	10,0	25%	2,5
		<b>103,5</b> mq. lordi		<b>81,2</b> mq. commerciali arrot. 81 mq

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it.

- Osservatori del mercato:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2023 Comune di Trezzo sull'Adda– zona Centrale/INTERO CENTRO URBANO
    - Valori immobiliari dichiarati OMI periodo gennaio 2022/dicembre 2022 nel raggio di 100 mt.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità

o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

**9.3. Valutazione:**

Unità immob. + deposito	A4+C2	81,0	€ 1.150,00	€ 93.150,00
				<b>€ 93.150,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 10% come segue: 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 e 10% per quanto riportato ai punti 7.2 e 7.3 (conformità edilizia, catastale e urbanistica)

**LOTTO UNICO**

• Valore	€ 93.150,00
• Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.657,50
Spese OMNICOOMPRESIVE di regolarizzazione edilizia/urbanistica/amministrativa/e/o catastale comprese spese tecniche e/o per demolizioni, ripristino di massima a forfait: ulteriore 10% (come da punti 7.2 e 7.3) - indicative:	-€ 9.315,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	€ 0,00
	€ 79.177,50

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 79.000,00</b>
	<i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 0,00

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed agli esecutati a mezzo a mezzo mail

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 osservanza  
Milano, 23/02/2024

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

### **ALLEGATI**

#### **Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

#### **Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo**

Verbale di sopralluogo redatto dalla scrivente

#### **Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**

Ispezioni agenzia Entrate

#### **Allegati N. 4- Provenienze**

copia atto ricevuta dal notaio rogante + note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente

#### **Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio di Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

#### **Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Istanze Accessi atti, Pratiche citate ricevute dal portale del Comune "In Pratica" + mail ricevuta dal portale In Pratica

#### **Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

\*\*\*\*\*