

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. riunite 1444/2005 + 329/2008 + 1188-1189/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott. ROBERTO ANGELINI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

**FABBRICATO sito in:
TREZZO SULL'ADDA - via Dante n. 4/6/8**



Tecnico Incaricato: Arch. Ambrosino Luigi Costantino

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano al n. 3237

Iscritto all'Albo C.T. del Tribunale di Milano al n. 6938

C.F. MBR LCS 52D14 B619B - P.IVA N. 06030320151

con studio in Milano - Via Guido Gozzano, n. 4

Telefono 02.2664844 - fax 02.70638112 - Cellulare 337.363629

e-mail: ala@fastwebnet.it

p.e.c. : ambrosino.3237@camilano

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. Identificazione dei beni.
2. Descrizione dei beni.
3. Stato occupativo.
4. Provenienza.
5. Vincoli e oneri giuridici.
6. Debiti condominiali e altre informazioni.
7. Regolarità urbanistica - edilizia - catastale.
8. Consistenza.
9. Stima.
10. Giudizio congruità canone di locazione.
11. Giudizio di divisibilità.
12. Criticità da segnalare.

RIEPILOGO DATI – VALORE ASSEGNATO e DESCRIZIONE AI FINI DELLA VENDITA

In Trezzo sull'Adda - via Dante Alighieri n.ri 4/6/8 intero **FABBRICATO ad uso commerciale e residenziale**, composto da tre piani fuori terra e due entro terra, suddivisi in livelli sfalsati, con destinazione d'uso mista (residenziale e commerciale) oltre ampia corte interna con vano autorimessa e piccolo deposito

- Dati Catastali:

- Fg. 8, part. 175 - sub. 10 - cat. A/4 - cl. 3 - cons. 6 vani - sup. cat. 147 mq. - r. € 251,00 -
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 134 del 31/01/1966 - all. C4)
- Fg. 8, part. 175 - sub. 705 - cat. C/1 - cl. 6 - cons. 394 mq. - sup. cat. 437 mq. - r. € 11.618,94 -
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 471327 del 28/10/2011 - all. C5)
- Fg. 8, part. 175 - sub. 706 - cat. A/3 - cl. 3 - cons. 6,5 vani - sup. cat. 154 mq. - r. € 251,00 -
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 133 del 31/01/1966 - all. C6)
- Fg. 8, part. 173 - sub. 701 - cat. C/6 - cl. 4 - cons. 19 mq. - sup. cat. 25 mq. - r. € 11.618,94 -
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 132 del 31/01/1966 - all. C7)

- Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dagli esecutati.

ID	immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto piena proprietà 1/1
Fabbricato ad uso commerciale e residenziale + acc.	Lotto unico	mq. 775	€ 984.000,00	€ 984.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- € 49.000,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- € 9.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- € 0,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 926.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 694.000,00

LOTTO UNICO

(Palazzina con annessa area cortilizia e vano deposito/autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel **Comune di TREZZO SULL'ADDA, via Dante, n. 4/6/8**, consistente in **PALAZZINA** composta da tre piani fuori terra e due entro terra, suddivisi in livelli sfalsati, con destinazione d'uso mista (residenziale e commerciale). L'intero edificio, suddiviso in diverse unità immobiliari, consta **per la parte commerciale** di un secondo piano interrato con locale magazzino; un primo piano interrato e seminterrato rispettivamente con un locale magazzino ed un'area a negozio; un piano terra e primo con due ampie aree a negozio ed un servizio igienico (ubicato sul fronte opposto dell'androne carraio); un piano secondo e terzo con altre due aree a negozio. La **parte residenziale** è suddivisa con un appartamento al primo piano composto da ingresso/disimpegno, cucina, ampio soggiorno, due camere, studio, bagno e terrazzo; un appartamento al secondo piano composto da ingresso, cucina, soggiorno, due disimpegni (uno per vano ascensore) tre camere, bagno e ampio terrazzo e balcone. Alla palazzina risulta annessa un'area cortilizia sui cui insiste un vano deposito/autorimessa (retro fronte strada) a cui si accede da passaggio interno (dotato di un piccolo servizio igienico) con varchi dal vano scala comune e dal negozio, oltre che direttamente da strada tramite cancello carraio, oltre un locale caldaia al primo piano interrato con accesso esterno dal cortile.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla intera piena proprietà dell'immobile di:

1.3. Identificazione catastale secondo le attuali risultanze (all.ti C4/C5/C6/C7)

Identificazione schede attuali:

- Fg. 8, part. 175 - sub. 10 - cat. A4 - cl. 3 - cons. 6 vani - sup. cat. 147 mq. - r. € 251,00 -
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 134 del 31/01/1966 - all. C4)
- Fg. 8, part. 175 - sub. 705 - cat. C1 - cl. 6 - cons. 394 mq. - sup. cat. 437 mq. - r. € 11.618,94 -
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 471327 del 28/10/2011 - all. C5)
- Fg. 8, part. 175 - sub. 706 - cat. A3 - cl. 3 - cons. 6,5 vani - sup. cat. 154 mq. - r. € 251,00 - *
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 133 del 31/01/1966 - all. C4)
- Fg. 8, part. 173 - sub. 701 - cat. C6 - cl. 4 - cons. 19 mq. - sup. cat. 25 mq. - r. € 11.618,94 - **
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 132 del 31/01/1966 - all. C6)

1.4. Confini a corpo da nord in senso orario:

Il cespite confina a nord con la Villa Comunale di Trezzo sull'Adda, la proprietà Pizzi, la Via Dante da cui si accede e ancora la Villa Comunale, il tutto salvo errore o come meglio in fatto.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione dei medesimi.

Come già segnalato, dalla relazione precedente (*all. P*) si conferma la sussistenza di considerevoli errori catastali derivanti da mancate soppressioni di alcune unità e relative vecchie schede (oggi non più facenti parte dell'intero compendio in esame) ed altre inglobate nel compendio, ma mai sopresse fin dall'origine della fusione e frazionamento (come ad esempio i magazzini al piano terra di cui ai sub.ni 3 e 6, inglobati nell'attuale negozio), oltre a due unità immobiliari che seppur rappresentate dalle relative schede planimetriche (regolarmente depositate così come citate nell'atto di provenienza) ma mai identificate e tali da non risultare censite catastalmente con conseguente mancata assegnazione, agli effetti dei registri immobiliari, agli attuali esecutati.

Si ribadisce pertanto che queste incongruenze hanno generato un automatismo di assegnazione di unità immobiliari e relative quote (agli odierni esecutati) che non corrispondono alla completa consistenza della reale conformazione, assetto e distribuzione dell'intero cespite e delle porzioni/unità immobiliari costituenti lo stesso, per cui, di conseguenza, i pignoramenti in atto hanno colpito, pur nell'identificazione catastale erronea, di fatto, l'intero compendio immobiliare (con unità non tutte congruamente accatastate e quindi con rimanenti subalterni n. 3, 6 e 9 che sono rappresentati da schede erronee rispetto all'effettivo stato di fatto dell'intero cespite e contrariamente ben identificate nei titoli di provenienza.

Ai fini di una preliminare riorganizzazione dell'intero compendio, a far data dall'agosto 2022, sono state segnalate le incongruenze già sopra descritte all'Agenzia del Territorio e su detta istanza l'Agenzia del Territorio ha provveduto ad eseguire un primo riallineamento delle due unità non correttamente censite di cui alle schede planimetriche *prot. n. 133 del 31.10.1966 (appartamento al piano 2° ed attuale part. 175 - sub 706 - all. C6) e **prot. 132 del 31.10.1966 (vano autorimessa e deposito al piano terra ed attuale part. 173 - sub. 701 - all. C7), risultanti ora intestate, per la piena proprietà di ½ cadauna, ai danti causa Vergani Luigi e Motta Maria oggi defunti (vedi par. 1.3).

Affinché si possano allineare all'attualità della effettiva proprietà le quote in capo agli odierni esecutati (eredi dei danti causa delle due unità immobiliari di cui ai sub. 701 e 706) per completare un quadro omogeneo di intestazione di tutte le unità costituenti l'intero cespite, in considerazione della complessità dei passaggi di proprietà con i relativi atti e titoli di provenienza, occorre procedere ad un riordino con rasterizzazione ed attribuzione corretta degli identificativi delle schede catastali delle unità immobiliari realmente esistenti a cui oggi risultano associati dei dati che non trovano riscontro in quanto a suo tempo non adeguatamente volturati.

Per ovviare a questo inconveniente e per esigenze tecniche dall'Agenzia del Territorio (ricostruzione dei passaggi storici in visura), si rende necessario ripresentare le volture dei tre atti oggetto di trasferimento agli attuali esecutati con i conseguenti costi professionali ed oneri amministrativi catastali.

Dall'analisi della documentazione svolta, per ovviare al disordine identificativo generato su alcune unità immobiliari (costituenti erronee porzioni dell'attuale compendio) e relativi identificativi, non più corrispondenti alla realtà tipologica attuale (ovviando anche ai non congruenti dati dei pignoramenti), su tali beni attualmente inesistenti e/o sorpassati, dopo aver volturato gli immobili corretti dai docfa, per dare un ordine e un senso definitivo alla rappresentazione grafica dell'intero compendio e delle sue reali unità, sarà necessario presentare le pratiche di soppressione delle schede duplicate e superate, oltre a presentare un nuovo elaborato planimetrico, necessario alla dimostrazione/rappresentazione dei subalterni secondo la reale composizione vigente.

Inoltre si segnala che il vano autorimessa/deposito, ricadente sul mappale 173 (area cortilizia retrostante di pertinenza dell'intero fabbricato), non risulta inserito nelle vigenti mappe e potendo essere oggetto di trasferimento si dovrà provvedere alla sua più corretta identificazione con il tipo mappale.

Infine si segnala che l'attuale scheda planimetrica prot. 1234052 del 28.10.2011, di cui al sub. 705 della particella 175 (all. C5), che rappresenta l'intera porzione a negozio e magazzino, erroneamente non contempla il vano servizio igienico al piano terra con accesso dall'androne, di pertinenza come nello stato di fatto e già rappresentato nella precedente scheda planimetrica prot. n. 135 31/01/1966 (all. C5bis) e pertanto anche questa scheda dovrà essere aggiornata,

Al fine di dare concretezza operativa a quanto precede, lo scrivente espone pertanto, nel paragrafo 7 successivo, una stima economica orientativa circa i costi necessari per eseguire l'intero riallineamento con riordino e definitiva completa corretta rappresentazione e identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti l'intero compendio in esame.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di TREZZO SULL'ADDA

Fascia/zona: centrale di non recente formazione a vocazione residenziale con prevalenza di densità medio/bassa; tessuto saturo con contorno limitrofo di tipo storico e presenza nelle immediate vicinanze di servizi di prima necessità quali scuole, municipio, asl, centri sportivi e commerciali, oltre punti di interesse storico ambientale e culturale e grande parco (Villa Comunale) che degrada verso il fiume Adda.

Tipologia prevalente: abitazioni in fabbricati di modeste dimensioni e parte negozi.

Destinazione: prevalentemente residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 350. mt. dalla fermata dei bus n. Z301 (tratta Bergamo - Sesto san Giovanni MM 1); Z 310 per Gessate MM2 e Z321 per Monza FS.

Principali collegamenti viabilistici: diretto a circa 400 mt. sulla SP 104 per innesto alle principali reti stradali e autostrada.

2.2. Caratteristiche tipologiche e distributive (all. S dossier fotografico n. 8 pose)

Fabbricato in posizione frontale su strada stretta (via Dante Alighieri) in aderenza laterale ad altri fabbricati ed in affaccio libero due fronti (quello verso strada e quello interno su area cortilizia) con tre accessi indipendenti dai civici n.ri 4/6/8. L'edificio si eleva in un unico blocco di tre piani fuori terra (oltre interrato e seminterrato) con destinazione d'uso mista residenziale e commerciale e che risulta pertanto suddiviso internamente in tre unità immobiliari ubicate a quote interne sfalsate con quote diverse di solaio e così disposto: un blocco commerciale prevalentemente distribuito sulla parte sinistra, che si sviluppa su tutto il piano terra, parte del piano primo e parte piano secondo. Le due unità residenziali risultano ubicate in blocco verticale sulla parte sinistra rispettivamente ai piani primo e secondo ed accessibili dal vano scala comune oltre che per il piano secondo dal vano ascensore comune con il blocco a negozio. Completano la composizione del cespite un primo piano seminterrato con parte interrato ed un secondo piano interrato (accessori al blocco negozio), oltre un'area cortilizia interna (a cui si accede da androne coperto al piano terra sia con passo carraio da strada che distintamente dai due ambiti commerciale e residenziali) su cui insiste (sul fondo) un vano autorimessa con piccolo deposito; sempre nel cortile, a ridosso del fabbricato e con accesso da scala esterna, risulta ubicato il locale caldaia (accessorio a tutte le unità. In dettaglio:

- **struttura:** travi e pilastri in cemento armato con solai misti in laterocemento e tamponamenti esterni in laterizio;
- **copertura:** a falde con elementi minuti di laterizio (coppi);
- **facciata esterna:** rivestite prevalentemente in intonaco semi-plastico chiaro, con limitata campitura a rilievo in tesserine ceramiche (chiare) e piano terra esterno in lastre di marmo (tipo verde serpentino) con estesa superficie a vetrine negozio; piani superiori caratterizzati per i marcati profili in pietra (tipo travertino) a contorno delle sagome finestrate oltre a parapetti in ferri la porta/finestra ed il balcone a filo;
- **facciata interna:** rivestita totalmente in intonaco civile tinteggiato chiaro, con sagome di finestre e porte/finestre delineate da profili in pietra (tipo travertino), parapetti terrazze ed inferriate alle finestre (piano terra e rialzato).
- **sistemi oscuranti esterni** costituiti da avvolgibili in plastica (tapparelle);
- **accessi esterni:** portone carraio in legno e portoncino pedonale vetrato in alluminio;
- **passaggi esterni:** pavimento in piastrelle di gres ordinario (androne) e lastre di pietra (cortile);
- **scala interna** a rampa unica con gradini rivestiti in lastre di serizzo e parapetto in ferro;
- **ascensore:** presente;
- **condizioni generali del fabbricato e delle parti accessorie:** appena sufficienti.

2.3. Caratteristiche unità interne (all.ti C4/C5/C6/C7 - all. S dossier fotografico n. 29 pose)

Unità a negozio articolata su due / tre piani fuori terra e due piani interrati tra loro tutti comunicanti tramite rampe scale interne oltre che da vano ascensore e composte (partendo dal basso) di: un secondo piano interrato con locale magazzino; un primo piano interrato e seminterrato a quote sfalsate rispettivamente con un locale magazzino ed un'area a negozio; un piano terra e primo con due ampie aree a negozio a vista suddivise in due quote sfalsate ed un servizio igienico (ubicato sul fronte opposto dell'androne carraio); un piano secondo e terzo con altre due aree a negozio a vista suddivise in due quote sfalsate. In dettaglio:

- **altezza dei locali:** p. interrato mt. 2,50 circa.; p. seminterrato mt. 2,50 circa; p. terra e 1° mt. 250 e 3,15 p. 2° e 3° mt. 280 e 3,55;
 - **esposizione:** doppio affaccio nord/sud (cortile interno e via Dante Alighieri);
 - **infissi esterni:** in alluminio color bronzo ed in ferro verniciato dotati di inferriate interne;
 - **sistema di oscuramento:** saracinesche avvolgibili in ferro verniciato e tapparelle in plastica;
 - **porte interne:** tipo a battente in legno con pannello cieco tamburato e riquadri in vetro;
 - **pareti:** rifinite a tinteggiatura con inserti perimetrali a controsoffitto per luci incassate.
 - **pavimenti:** piastrelle ceramiche nei locali del piano primo interrato ed in graniglia nel piano secondo interrato; per il piano seminterrato primo e secondo hanno pavimentazione in granito (tipo serizzo ghiandone) in continuità con i gradini delle scale interne e zoccolini in legno.
 - **impianto citofonico:** non rilevato;
 - **impianto elettrico:** sotto traccia di tecnologia non recente;
 - **impianto idrico:** sotto traccia, distribuito nei locali di riferimento (servizio igienico);
 - **impianto termico:** autonomo con alimentazione a gas metano da caldaia interna) distribuito ad incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti a parete in ghisa;
 - **ascensore:** portata 300 kg. con capienza 4 persone;
 - **acqua calda sanitaria:** prodotta da caldaia unica a gas metano;
 - **servizio igienico:** dotato di solo lavabo e w.c.;
 - **impianto di condizionamento:** non presente;
- STATO MANUTENTIVO:** complessivamente **appena sufficiente**

Unità abitative

Ubicate al primo e secondo piano in linea verticale sovrapposta, ma disposte planimetricamente in modo differente con composizioni articolate secondo la descrizione che precede al cap. 1. E che si riporta di seguito Risultano accessibili dalla scala comune con accesso diretto da strada oltre che dai piani negozio attraverso disimpegno e per l'appartamento al secondo piano anche con ascensore. Consistenza: appartamento al primo piano composto da ingresso/disimpegno, cucina, ampio soggiorno, due camere, studio, bagno e terrazzo; un appartamento al secondo piano composto da ingresso, cucina, soggiorno, due disimpegni (uno per vano ascensore) tre camere, bagno e ampio terrazzo / lastrico. In dettaglio:

- **altezza dei locali:** mt. 3,00 circa;
 - **esposizione:** triplo affaccio nord - est - sud (cortile interno e via Dante Alighieri);
 - **porte di accesso:** non blindate in legno tamburato (1° piano e massello tipo noce (2° piano);
 - **infissi esterni:** in legno verniciato e tinto noce con vetro semplice;
 - **sistema di oscuramento:** tapparelle avvolgibili in pvc;
 - **porte interne:** in legno verniciato con riquadri in vetro (1° piano), legno massello (2° piano).;
 - **pareti:** rifinite con tinteggiatura vinilica; piastrelle ceramiche nei bagni (ad h. differenziata mt., 1,50 / 3,00 circa) e nelle cucine (h. mt. 1,50 circa);
 - **pavimenti:** in parquet per i locali giorno e camera e piastrelle ceramiche per servizi, cucina e stanze (1° piano); marmo per locali giorno e disimpegno, parquet nelle camere, piastrelle ceramiche in bagno e cucina (2° piano); in piastrelle di gres smaltato per balconi e terrazzo;
 - **impianto citofonico:** presente (solo audio);
 - **impianto elettrico:** sotto traccia di tecnologia non recente;
 - **impianto idrico:** sotto traccia, distribuito nei locali di riferimento (servizi igienici e cucine);
 - **impianto termico:** centralizzato con attuale alimentazione a gas metano e distribuito ad incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti in ghisa a parte;
 - **acqua calda sanitaria:** prodotta da caldaia interna;
 - **servizi igienici:** entrambi dotati di lavabi (tipo arredo 2° piano), w.c., bidet, box doccia e vasca standard smaltata.
- **STATO MANUTENTIVO:** complessivamente **scarso per il primo piano e appena sufficiente per il secondo piano.**

Autorimessa e deposito

- **serrande d'accesso:** (Au) avvolgibile e in lamiera verniciata; (De) porta in ferro su telaio ad impannata con inserti vetrati;
- **pavimenti:** in conglomerato cementizio;
- **pareti e plafoni:** tinteggiati su intonaco rustico;
- **dotazione impianti:** idrico ed elettrico
- **porte interne:** non presenti
- **STATO MANUTENTIVO:** complessivamente **scarso**

2.4. Certificazioni energetiche

Le unità immobiliare **NON RISULTANO CENSITE AL CATASTO ENERGETICO** e sono quindi prive della attestazione di prestazione energetica APE di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della L.R. n. 24/2006, come modificata dalla L.R. n. 10/200. (Risulta solo dotata della pratica di contenimento energetico ai sensi della L. n. 10 del 09.01.1991 e successive integrazioni)

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

L'intero fabbricato **NON RISULTA DOTATO della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti** all'interno degli edifici di cui alla legge 46/90 e non in base al D.M. 22/1/2008 n.37.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo per la visione dei beni è avvenuto il 23/07/2024 ed in tale circostanza si è riscontrata la presenza dei proprietari esecutati.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, che fa stato fino ad e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati risulta quanto segue:

4.1. Proprietà

Provenienza ed attuale intestazione del bene

La cronistoria ricavata dalla documentazione agli atti, è la seguente:
 - a tutto il 26 Febbraio 2008 il bene risulta in possesso del S. [redacted] nota di [redacted] 1/4 del medesimo;

- a tutto il 2008 il bene risulta in possesso del S. [redacted] nota di [redacted] 1/4 del medesimo;

- la restante quota di 1/4 (o 6/24), appartiene al S. [redacted] di [redacted] procedura fallimentare; come meglio specificato in [redacted]

1. anteriormente al 1963 i coniugi [redacted] avevano, per la quota di 1/2 (o 12/24) ciascuno il S. [redacted] da, alla Via Dante n° 4 - 6 - 8, costituito da cantina con magazzino al piano interrato, un [redacted] negozio, un vano uso autorimessa e cortile a piano terra, un vano ad integrazione del negozio sottostante, un appartamento di quattro locali oltre servizi e terrazzo al primo piano, un appartamento di quattro vani oltre servizi e terrazzo al secondo piano;

2. successivamente, alla morte di [redacted] il 22.05.1977, come da Dichiarazione di Successione [redacted] n° 6865, vol. 77 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare [redacted]

[redacted]

3. successivamente, con atto in autentica del Notaio [redacted] Bergamo, datato 13.03.1981 rep. nn.74272/23876, registrato a Bergamo il 02.04.1981 al n° 2505 mod. 1 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 il 03.04.1981 al n° [redacted] 16561

[redacted]

[redacted]

4. successivamente, con atto di compravendita in autentica del Notaio [redacted] Mattarella di Trezzo sull'Adda, datato 13.04.1992 rep. n° 5562, registrato a Milano Atti Privati il [redacted]

22.04.1992 al n° 8732 Serie 2V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di
 [redacted] Circonscrizione di Milano 2 il 06.05.1992 ai
 propria quota di proprietà dei beni, pari a 6/24,

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:**
vedi documentazione in atti
- **Misure Penali:**
Vedi documentazione in atti
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**
Vedi documentazione in atti
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**
Vedi documentazione in atti
- **Eventuali note/osservazioni:**
nessuna.

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

- **Iscrizioni**
Vedi documentazione in atti
- **Pignoramenti** (si riporta quanto ricavato dal prospetto del Dott. Ajello)

Pignoramenti trascritti il 05.03.2005 ai n.ri. 30233/15042 e il 20.09.2005 ai n.ri. 136744/71254:
presso RR. II. di Milano 2^a che colpiscono la piena proprietà del bene censito al Fg. 8, mapp. 175, sub. 10; quale unità ad uso abitazione di categoria A/4, posta al piano 1.

Pignoramenti trascritti il 26.02.2008 ai n.ri. 25799/13975 e il 29.02.2008 ai n.ri. 27884/15116:
presso RR. II. di Milano 2^a che colpiscono la quota di 3/4 del bene appartenente a [redacted] al Fg. 8, mapp. 175, sub. 705; quale unità ad uso [redacted] oltre magazzino al piano interrato.

Pignoramenti trascritti il 14.10.2021 ai n.ri. 144556/98098 e il 14.10.2021 ai n.ri. 14557/98099:
presso RR. II. di Milano 2^a che colpiscono la quota di 1/4 dei beni appartenenti a [redacted] censiti al Fg. 8, mapp. 175, sub. 705; quale unità uso negozio ai piani terzo, oltre magazzino al piano interrato; Fg. 8, mapp. 175, sub. 3 piano [redacted] mapp. 175, sub. 6 piano terra cat. A/4; Fg. 8, mapp. 175, sub. 9 piano 2 cat. A/4;

- **Altre trascrizioni**
Nessuna.
- **Eventuali osservazioni**
Nessuna
- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**
Lo scrivente non ha effettuato ispezioni ipotecarie in quanto gli aggiornamenti sono stati eseguiti precedentemente dal Delegato alla vendita già nominato dal G.E.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

Non sussiste condominio.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non sussistono.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare (fabbricato dotato di vano ascensore all'interno di una porzione immobiliare) per il superamento dei dislivelli, CONSENTE LA SOLA PARZIALE VISIBILITÀ MA NON LA TOTALE ACCESSIBILITÀ.

7. REGOLARITÀ URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE

7.1. Conformità urbanistico-edilizia:

- La costruzione dell'intero fabbricato risulta iniziata prima del 1 settembre 1967 e si è sviluppata con le seguenti pratiche edilizie:
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 36, Prot. n° 5871/1962 rilasciato in data 29.10.1962 a Vergani Luigi e Motta Maria:
- Nulla Osta n° 1111, riferito al progetto di variante alle opere di ampliamento approvate, rilasciato in data 19.02.1963 a Vergani Luigi e Motta Maria:
- Autorizzazione di Abitabilità n° 36, rilasciata in data 18.09.1964 a Vergani Luigi e Motta Maria:
- Nulla Osta Edilizio n° 3/67, Prot. n° 8897 rilasciato in data 19.01.1967 a Vergani Luigi, relativo a "formazione vetrina";
- Concessione edilizia n° 82/87, Prot. n° 5727, rilasciata in data 03.07.1987 a VERGANI BERNARDO, relativa a "sostituzione di vetrina"

Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Trezzo sull'Adda:

- Nulla Osta prot. 5871/1962 di cui alla Pratica n. 36 del 29/10/1962 e successive varianti (**all. E1**)
- Concessione Edilizia n. 82 /87 del 03/07/1987 (**all. E2**)

○ Regolarità edilizia:

Al sopralluogo il bene è risultato sostanzialmente conforme alla consistenza ed assetto distributivo originariamente assentito così come rappresentato dai tipi edilizi (**all.ti. E1 - E2.**), ad eccezione di lievi variazioni interne, per le quali si segnala l'eventualità di regolarizzazione attraverso la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria (tipo Cial tardiva).

Le discrepanze dell'esistente sono da ricercarsi, più che altro, con la planimetria catastali, alquanto datate e non completamente aggiornate.

Attuale destinazione urbanistica:

nel P.G.T. in vigore in "Ambiti consolidati di antica formazione - centro storico", le cui prescrizioni sono riferite alle norme dall'art. 21 all'art 29 delle N.T.A, per il quale si raccomanda una attenta lettura circa interventi da apportare in caso di modifiche sostanziali e/o opere di rilevanza (**all. D**).

7.2. Conformità catastale:

In relazione alla parte catastale, tra l'altro, giova ribadire quanto già indicato nella pagina 4 (cap. 1.5) circa la necessità di provvedere a sanare la situazione irregolare attuale, determinata dalla sovrapposizione di elementi identificativi dell'immobile nella banca dati dell'Agenzia del Territorio con alcune schede planimetriche da sopprimere come ed inoltre si segnala che quanto rappresentato nella scheda andrà aggiornata

7.3. Costi stimati per regolarizzazione/adequamento.

- Relativi alla pratica edilizia per regolarizzazione delle variazioni interne / esterne €. 5.000 (oltre accessori di legge) per compensi professionali, costi e sanzione amministrativa.
 - Relativi alle problematiche catastali (aggiornato)
 - 3 volture catastali cad. € 170 + spese + diritti catastali cad. € 71 = € 800,00
 - docfa per soppressione unità non più esistenti o relativa istanza cad. € 160 x 3 + spese = € 500,00;
 - elaborato planimetrico e relativo docfa per la dimostrazione dei subalterni in base alle schede presenti in banca dati € 600,00 con diritti catastali = € 600,00;
 - tipo mappale per inserimento fabbricato sul mappale 173 da elaborare nuova procedura quindi con strumentazione il costo è di € 1.380 + diritti catastali € 120 = € 1.500,00;
 - docfa per integrazione vano caldaia € 550 + 50 diritti catastali = € 600,00;
- Sommano per la regolarizzazione catastale € 4.000,00 (oltre accessori di legge).

8. CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, muri d'ambito al 50%, 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 <i>commerciale</i>	Superf. Lorda <i>mq.</i>	Coeff.	Sup. Commerc. <i>Mq.</i>	Esposiz.	Condizioni
p. 2° interrato	87,00	0,33	29,00	nord/sud	app. sufficienti
p. 1° semiinterrato	74,00	1	74,00	nord/sud	app. sufficienti
p. terra	134,00	1	134,00	nord/sud	app. sufficienti
p. 1° fuori terra	60,00	1	60,00	nord/sud	app. sufficienti
p. 2° fuori terra	76,00	1	75,00	nord/sud	app. sufficienti
p. 3° fuori terra	78,00	1	48,00	nord/sud	app. sufficienti
locali accessori (w.c.)	60,00	1	5,00		app. sufficienti
Mq. totali	569,00		425,00		

Destinazione <i>Residenziale 1° piano</i>	Superf. Lorda <i>mq.</i>	Coeff.	Sup. Commerc. <i>Mq.</i>	Esposiz.	Condizioni
Superficie residenziale	141,00	1	141,00	nord/est/sud	scarse
Terrazzo e balcone	24,00	0,33	8,00	nord/est/sud	scarse
locale caldaia (50%)	4,00	0,50	2,00	nord/est/sud	scarse
Area e amb.i esterni (50%)	110,00	0.10	11,00		
Mq. totali	269,00		162,00		

Destinazione <i>Residenziale 2° piano</i>	Superf. Lorda <i>mq.</i>	Coeff.	Sup. Commerc. <i>Mq.</i>	Esposiz.	Condizioni
Superficie residenziale	140,00	1	140,00	nord/est/sud	sufficienti
Terrazzo e balcone	72,00	0,33	24,00	nord/est/sud	sufficienti
locale caldaia (50%)	4,00	0,50	2,00	nord/est/sud	sufficienti
Area e amb.i esterni (50%)	110,00	0.10	11,00		
Mq. totali	326,00		177,00		

Destinazione <i>Pertinenze residenziali</i>	Superf. Lorda <i>mq.</i>	Coeff.	Sup. Commerc. <i>Mq.</i>	Esposiz.	Condizioni
Superficie autorimessa	17,00	0,50	8,50	nord/sud	scarse
Superficie deposito	5,00	0,50	2,50	nord/sud	scarse
Mq. totali	22,00		11,00		

9. STIMA

8.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, dei beni;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;

Assunte in zona le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene descritto, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti elencate al paragrafo seguente. Raccolti tali dati, si sono analizzati e calcolati tutti gli elementi influenti intrinseci ed estrinseci finalizzati alla definizione della stima ordinaria con il metodo parametrico, secondo una media sintetico-comparativa e pertanto il valore del bene, così definito, può essere considerato il "più probabile valore di mercato" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi medio, in quanto suscettibile di eventuali variabili di mercato.

- Fg. 8, part. 175 - sub. 10 - cat. A/4 - cl. 3 - cons. 6 vani - sup. cat. 147 mq. - r. €. 251,00 -
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 134 del 31/01/1966 - all. C4)
- Fg. 8, part. 175 - sub. 705 - cat. C/1 - cl. 6 - cons. 394 mq. - sup. cat. 437 mq. - r. €. 11.618,94 -
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 471327 del 28/10/2011 - all. C5)
- Fg. 8, part. 175 - sub. 706 - cat. A/3 - cl. 3 - cons. 6,5 vani - sup. cat. 154 mq. - r. €. 251,00 -
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 133 del 31/01/1966 - all. C6)
- Fg. 8, part. 173 - sub. 701 - cat. C/6 - cl. 4 - cons. 19 mq. - sup. cat. 25 mq. - r. €. 11.618,94 -
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 132 del 31/01/1966 - all. C7)

- Confini a corpo da nord in senso orario:

Il cespite confina a nord con la Villa Comunale di Trezzo sull'Adda, la proprietà Pizzi, la Via Dante da cui si accede e ancora la Villa Comunale, il tutto salvo errore o come meglio in fatto.

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste un canone.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Stante la sua superficie, il bene può certamente consentire una divisione, in due o anche più unità di dimensioni più contenute rispetto le attuali, anche con eventuali cambi di destinazione (in particolare per la superficie commerciale. Ciò presuppone certamente notevoli costi dal punto di vista edilizio ed impiantistico, anche perché verrebbe a complicarsi la soluzione del problema dei servizi igienici, attualmente limitati nel numero.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna (salvo quanto indicato al cap. 7).

La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

Milano, 18 ottobre 2024

Il perito
arch. Luigi Ambrosino

Allegati

- A - localizzazione provinciale;
- B - foto satellitare;
- C4/C5/C6/C7 - schede planimetriche catastali in scala 1:200 con visura;
- D - estratto N.T.A. del P.G.T.;
- E1/2 - autorizzazioni edilizie e abitabilità;
- N1/N2 - attestati invio relazione;
- P - relazione preliminare;
- S - dossier fotografico (36 pose interno/esterno dei luoghi).