

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1568/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RELAZIONE DI STIMA

**N. 6 Lotti : unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (MI), via E. Fermi 56;
via E. Fermi 60; via L. Pirandello 1;**



Foto esterno

OMISSIS

INDICE SINTETICO

Si segnala che nell'atto di pignoramento notificato, oltre ai beni immobili siti nei Comuni di Trezzano S/N e in Noviglio, sono pure riportati dei beni immobili siti nel comune di Lainate (MI), ma che NON risultano oggetto di nota di trascrizione presso l'Agenzia dell'Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Pertanto lo scrivente NON ha preso in esame questi beni.

Dati Catastali immobili siti in Trezzano Sul Naviglio:

via Enrico Fermi n. 56 F. 7, Part. 796 Sub 13 (appartamento); via Enrico Fermi 60 F. 7, Part. 797 Sub 64 (Box), F. 7 Part. 797 Sub 82 (Box); via Pirandello 1 F. 7, Part. 796 Sub 56 (Box), F. 7 Part. 796 Sub 85 (Posto auto coperto), F. 7, Part. 796 Sub 80 (Box), F. 7, Part. 796 Sub 83 (Box), F. 7, Part. 796 Sub 96 (Box);

Formazione lotti

Lotto n. 1: foglio 7, particella 796, sub 13 (appart.), sub 56 (box), sub 85 (posto auto coperto). Immobili legati tra loro da vicolo di pertinenzialità;

Lotto n. 2: foglio 7 particella 796 sub 80 (box);

Lotto n. 3: foglio 7 particella 796 sub 83 (box);

Lotto n. 4: foglio 7 particella 796 sub 96 (box);

Lotto n. 5: foglio 7 particella 797 sub 64 (box);

Lotto n. 6: foglio 7 particella 797 sub 82 (box);

Stato occupativo immobili siti in Trezzano Sul Naviglio:

L'appartamento Sub 13 all'atto del sopralluogo risultava occupato dal sig. OMISSIS unitamente alla propria famiglia (coniuge + n. 2 figli entrambi minori). Il Box Sub 56 e il Posto auto coperto Sub 85 sono pertinenze dell'appartamento Sub 13; Gli altri immobili risultavano liberi.

Contratti di locazione in essere

NON risultano contratti locativi registrati in essere per tutti i beni, come da dichiarazione inviata dell'Agenzia Entrate;

Comproprietari

Nessuno

Prezzi al netto delle decurtazioni

Lotto n. 1 Part. 796, Sub 13 + Sub 56 + Sub 85 da liberi: € **177.500,00**

Lotto n. 2 Part. 796 Sub 80 da libero: € **13.000,00**

Lotto n. 3 Part. 796 Sub 83 da libero: € **13.000,00**

Lotto n. 4 Part. 796 Sub 96 da libero: € **13.000,00**

Lotto n. 5 Part. 797 Sub 64 da libero: € **13.000,00**

Lotto n. 2 Part. 797 Sub 82 da libero: € **13.000,00**

OMISSIS

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI TREZZANO S/N

LOTTO 001

(Appartamento F. 7 Part. 796 Sub 13 + Box F. 7 Part. 796 Sub 56 + Posto auto coperto F. 7 Part. 796 Sub 85 - vincolo di pertinenzialità)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzano S/N (MI) via Enrico Fermi n. civico 56, con accesso pedonale dalla medesima via; è un appartamento composto da n. tre locali, bagno, disimpegno/corridoio, ampio terrazzo, sito al piano primo (secondo fuori terra). L'appartamento è dotato di vano cantina al piano Seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della di piena proprietà dell'immobile che risulta essere della società OMISSIS. L'immobile in oggetto è pervenuto alla società debitrice in forza di atto di compravendita del 23/11/2015 notaio Chiara Bardelli in Busto Arsizio, rep. 2267/1114, atto che viene allegato al capitolo specifico, n. 4

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N come segue (all. n. 1):

Intestato: OMISSIS. Proprietà 1/1

dati identificativi: **f. 7, Part. 796, Sub 13**

dati classamento: Cat. A/3, Classe 6, Consistenza Vani 4, Superficie Catastale mq 88, Rendita Catastale € 299,55;

Indirizzo: via Enrico Fermi 56 – Piano Primo

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

1.4. Coerenze

Dell' appartamento: Nord parti comuni (giardino e cortile comune); a Est unità immobiliare di altra proprietà; a Sud unità immobiliare di altra proprietà; a Ovest parti comuni (vano scala);

Del vano cantina: a Nord vano cantina di altra proprietà; a Est vano cantina di altra proprietà; a Sud parti comuni (corridoio piano cantinato); a Ovest Part. 796

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

CORPO: B

1.6 Descrizione del bene

In Comune di Trezzano S/N (MI) via Pirandello n. 1 box al piano seminterrato.

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della di piena proprietà dell'immobile che risulta essere della società OMISSIS.. L'immobile in oggetto è pervenuto alla società debitrice in forza di atto di compravendita del 23/11/2015 notaio Chiara Bardelli in Busto Arsizio, rep. 2267/1114, atto che viene allegato al capitolo specifico, n. 4

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.8 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N. come segue (all. n. 1):

Intestato: OMISSIS. Proprietà 1/1

dati identificativi: **f. 7, Part. 796, Sub 56**

dati classamento: Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 13, Superficie Catastale mq 15, Rendita Catastale € 47,00;

Indirizzo: via Luigi Pirandello 1 – Piano Seminterrato

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

1.9 Coerenze

del Box: Nord parti comuni (corsello Box); a Est Unità immobiliare di altra proprietà; a Sud Unità immobiliare di altra proprietà; a Ovest unità immobiliare di altra proprietà;

1.10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nessuna

CORPO C:

1.11 Descrizione del bene

In Comune di Trezzano S/N (MI) via Pirandello n. 1, Posto auto coperto al piano seminterrato.

1.12 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della di piena proprietà dell'immobile che risulta essere della società OMISSIS. L'immobile in oggetto è pervenuto alla società debitrice in forza di atto di compravendita del 23/11/2015 notaio Chiara Bardelli in Busto Arsizio, rep. 2267/1114, atto che viene allegato al capitolo specifico, n. 4;

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.13 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N. come segue (all. n. 1):

Intestato: OMISSIS. Proprietà 1/1

dati identificativi: **f. 7, Part. 796, Sub 85**

dati classamento: Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq 15, Superficie Catastale mq 15,

Rendita Catastale € 39,51;

Indirizzo: via Luigi Pirandello 1 – Piano Seminterrato

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

1.14 Coerenze

del Box: Nord parti comuni (corsello Box); a Est Unità immobiliare di altra proprietà; a Sud Unità immobiliare di altra proprietà; a Ovest unità immobiliare di altra proprietà;

1.15 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota di trascrizione: nessuna

LOTTO 002

(Box F. 7 Part. 796 Sub 80)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.16 Descrizione del bene

In Comune di Trezzano S/N (MI) via Pirandello n. 1 box al piano seminterrato.

1.17 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della di piena proprietà dell'immobile che risulta essere della società OMISSIS. L'immobile in oggetto è pervenuto alla società debitrice in forza di atto di compravendita del 23/11/2015 notaio Chiara Bardelli in Busto Arsizio, rep. 2267/1114, atto che viene allegato al capitolo specifico, n. 4;

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.18 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N. come segue (all. n. 2):

Intestato: OMISSIS. Proprietà 1/1

dati identificativi: **f. 7, Part. 796, Sub 80**

dati classamento: Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 13, Superficie Catastale mq 15, Rendita Catastale € 47,00;

Indirizzo: via Luigi Pirandello 1 – Piano Seminterrato

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

1.19 Coerenze

del Box: Nord parti comuni (corsello Box); a Est Unità immobiliare di altra proprietà; a Sud Unità immobiliare di altra proprietà; a Ovest unità immobiliare di altra proprietà;

1.20 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nessuna

LOTTO 003

(Box F. 7 Part. 796 Sub 83)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.21 Descrizione del bene

In Comune di Trezzano S/N (MI) via Pirandello n. 1 box al piano seminterrato.

1.22 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della di piena proprietà dell'immobile che risulta essere della società OMISSIS. L'immobile in oggetto è pervenuto alla società debitrice in forza di atto di compravendita del 23/11/2015 notaio Chiara Bardelli in Busto Arsizio, rep. 2267/1114, atto che viene allegato al capitolo specifico, n. 4

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.23 Identificato al catasto Fabbricati Comune di Trezzano S/N come segue (all. n. 3):

Intestato: OMISSIS. Proprietà 1/1

dati identificativi: **f. 7, Part. 796, Sub 83**

dati classamento: Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 13, Superficie Catastale mq 15, Rendita Catastale € 47,00;

Indirizzo: via Luigi Pirandello 1 – Piano Seminterrato

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

1,24 Coerenze

dell'immobile: a Nord parti comuni (corsello Box); a Est unità immobiliare di altra proprietà; a Sud unità immobiliare di altra proprietà; a Ovest unità immobiliare di altra proprietà;

1.25 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione : Nessuna;

LOTTO 004

(Box F. 7 Part. 796 Sub 96)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.26 Descrizione del bene

In Comune di Trezzano S/N (MI) via Pirandello n. 1 box al piano seminterrato.

1.27 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della di piena proprietà dell'immobile che risulta essere della società OMISSIS. L'immobile in oggetto è pervenuto alla società debitrice in forza di atto di compravendita del 23/11/2015 notaio Chiara Bardelli in Busto Arsizio, rep. 2267/1114, atto che viene allegato al capitolo specifico, n. 4;

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.28 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N come segue (all. n. 4):

Intestato: OMISSIS. Proprietà 1/1

dati identificativi: **f. 7, Part. 796, Sub 96**

dati classamento: Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 14, Superficie Catastale mq 15,

Rendita Catastale € 50,61;

Indirizzo: via Luigi Pirandello 1 – Piano Seminterrato

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

1.28 Coerenze

dell'immobile: a Nord unità immobiliare di altra proprietà; a Est unità immobiliare di altra proprietà; a Sud parti comuni (corsello Box); a Ovest unità immobiliare di altra proprietà;

1.29 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione : Nessuna;

LOTTO 005

(Box F. 7 Part. 797 Sub 64)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.30 Descrizione del bene

In Comune di Trezzano S/N (MI) via Enrico Fermi 60, box al piano seminterrato.

1.31 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della di piena proprietà dell'immobile che risulta essere della società OMISSIS. L'immobile in oggetto è pervenuto alla società debitrice in forza di atto di compravendita del 23/11/2015 notaio Chiara Bardelli in Busto Arsizio, rep. 2267/1114, atto che viene allegato al capitolo specifico, n. 4;

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.32 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N come segue (all. n. 5):

Intestato: OMISSIS. Proprietà 1/1

dati identificativi: **f. 7, Part. 797, Sub 64**

dati classamento: Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 13, Superficie Catastale mq 15, Rendita Catastale € 47,00;

Indirizzo: via Enrico Fermi 60 – Piano Seminterrato

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

1.33 Coerenze

dell'immobile: a Nord parti comuni (corsello Box); a Est unità immobiliare di altra proprietà; a Sud unità immobiliare di altra proprietà; a Ovest terrapieno;

1.34 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione : Nessuna;

LOTTO 006

(Box F. 7 Part. 797 Sub 82)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.35 Descrizione del bene

In Comune di Trezzano S/N (MI) via Enrico Fermi 60, box al piano seminterrato.

1.36 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della di piena proprietà dell'immobile che risulta essere della società OMISSIS. L'immobile in oggetto è pervenuto alla società debitrice in forza di atto di compravendita del 23/11/2015 notaio Chiara Bardelli in Busto Arsizio, rep. 2267/1114, atto che viene allegato al capitolo specifico, n. 4;

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.37 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N come segue (all. n. 6):

Intestato: OMISSIS. Proprietà 1/1

dati identificativi: **f. 7, Part. 797, Sub 82**

dati classamento: Cat. C/6, Classe 5, Consistenza mq 14, Superficie Catastale mq 15, Rendita Catastale € 50,61;

Indirizzo: via Enrico Fermi 60 – Piano Seminterrato

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

1.38 Coerenze

dell'immobile: a Nord parti comuni (corsello Box); a Est unità immobiliare di altra proprietà; a Sud terrapieno; a Ovest unità immobiliare di altra proprietà;

1.39 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione : Nessuna;

OMISSIS

2 DESCRIZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI TREZZANO S/N

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI);

Fascia/zona: Periferica Nord ;

Destinazione della zona: Residenziale – con presenza nelle immediate vicinanze di una zona destinata a Produttivo - Artigianale (parte iniziale di via Fermi e nella via parallela, via Goldoni);

Tipologia prevalente della zona: Edifici per residenza, NON del tipo intensivo ed edifici per attività produttive, nella vicina via Goldoni;

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urba-

nizzazione secondaria;

Servizi offerti dalla zona: I negozi dei vari generi commerciali e i punti della grande distribuzione sono alquanto distanti; si trovano lungo l'asse stradale Strada Statale n. 494 "Nuova Vigevanese", che separa questa zona periferica dal resto del paese ove è sito il centro storico. Anche i servizi di ristorazione sono prevalentemente lungo l'asse viario "Nuova Vigevanese".

Principali collegamenti pubblici: Servizio di mezzi di superficie pubblici solo lungo l'asse viario sopra detto; i mezzi pubblici collegano la zona con il centro del paese e successivamente con la città di Milano; il paese è dotato di stazione ferroviaria (passante ferroviario linea S9 che collega la zona alla rete della Metropolitana Milanese).

Collegamento alla rete autostradale: La zona sorge nelle immediate vicinanze della Tangenziale Ovest di Milano (svincolo n. 5 "Vigevano – Milano Lorenteggio"), che permette il collegamento alle principali autostrade della Lombardia e del Nord Italia.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. n. 8 foto esterne)

I beni immobili pignorati sono porzioni di un complesso edilizio che è costituito da n. 4 edifici realizzati in parallelo tra loro, contraddistinti con lettere "A", "B", "C", "D". Ogni edificio si sviluppa in altezza per n. 2 piani (tre piani fuori terra), oltre al piano seminterrato, dove sono presenti i Box, Posti auto coperti e vani cantine. L'accesso all'area condominiale e all'edificio, dove è compreso l'appartamento pignorato, avviene dalla via Enrico Fermi, mediante cancello pedonale al n. civico 56. Per quanto riguarda l'accesso ai Box e al Posto auto pignorati l'accesso carrabile avviene, da via Pirandello 1 per quattro Box oltre al Posto auto coperto; da via Fermi 60 per i rimanenti due Box. Entrambi gli accessi carrabili sono serviti da cancelli in ferro a doppia anta, con apertura a distanza e successiva rampa in cemento cannettato. Si fa presente che il Box Sub 56 e il Posto auto coperto Sub 85 sono legati da vincolo di pertinenzialità all'appartamento Sub 13, come risulta dal titolo di provenienza a rogito notaio Chiara Bardelli in Busto Arsizio, rep. 2267/1114, atto che viene allegato al capitolo specifico, n. 4.

La realizzazione del complesso edilizio ove sono compresi i beni eseguiti è avvenuta a seguito di Convenzione Edilizia tra il Comune di Trezzano S/N e la società OMISSIS, a rogito notaio Lainati del 07/08/2008, per la l'edificazione di un complesso di Edilizia Residenziale Convenzionata, (P.E.E.P.), come meglio specificato al capitolo n. 5 "Vincoli ed Oneri Giuridici" e capitolo 7 "Verifica Urbanistica – Edilizia – Catastale".

L'appartamento pignorato Sub 13 è compreso nell'edificio "A";

EDIFICIO "A"

- Struttura: telaio in c.a. con getto di calcestruzzo in opera ;
- Fondazioni: Su platea
- Solette: In latero-cemento armate con getto in opera;
- Copertura: E' a due falde con pannelli grecati in lamiera tipo "sandwich";
- Facciate: In parte in mattoncini a vista e in parte intonaco per esterni color grigio (parapetti in muratura dei balconi e relativi sfondati);
- Recinzione su strada: E' in tondini di ferro su zoccolo di cls;
- Cancelli pedonali: Sono a doppio battente in tondini di ferro, medesimo tipo della recinzione; sono dotati di pensilina;
- Cancelli carrabili per accesso Box: Sono a doppio battente in tondini di ferro, apertura cancello a distanza con telecomando, successiva rampa per accesso al piano Box, in cemento "cannettato";
- Impianto citofonico: E' del tipo video- citofono, con pulsantiera a selezione numerica; è presente un secondo video-citofono all'ingresso di ogni vano scala a lato del portone;

- Area ludica: E' presente nel complesso edilizio uno spazio giochi per bambini;
- Giardino: Il complesso edilizio è dotato di giardino condominiale piantumato, con aiuole e alberi a medio fusto; sono presenti vialetti di collegamento pavimentati con autobloccanti in cls. vibro-compresso;
- Contatori utenze: Alloggiamento esterno su via Fermi dei contatori gas ed energia elettrica;
- Servizio Portierato: Assente, solo servizio pulizia per l'area condominiale;
- Portone ingresso al vano scala "A": Ha il telaio in alluminio, è a due battenti ed è tutto finestrato;
- Androne comune: Ha il pavimento in lastre di granito "Serrizzo Antigorio" chiaro, pareti rifinite ad intonaco civile con pittura color beige;
- Scale interne: sono a rampe parallele, alzate e pedate medesimo granito dell'androne;
- Ascensore: è presente ed è con apertura automatica, rivestimento in pannelli di acciaio, portata n. 6 persone; l'ascensore serve direttamente anche il piano seminterrato dei Box e vani cantine; l'ascensore permette l'utilizzo a soggetti diversamente abili, come riportato nella tavola di progetto depositata in Comune.
- Condizioni generali dello stabile: l'edificio in cui sono compresi i beni eseguiti si presenta in buono stato d'uso; il giardino comune è ben curato.

2.3 Caratteristiche descrittive interne dei beni eseguiti

Lotto n. 1: Appartamento sito al Piano Primo dell'edificio "A" + Box sito al Piano Seminterrato + Posto auto coperto al piano Seminterrato – (all. n. 9 foto interne).

Il Box e il Posto auto coperto sono pertinenziali all'appartamento

Corpo A:

Appartamento di cui alla Part. 796 Sub 13:

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da: pranzo- soggiorno con angolo cottura, due camere letto, corridoio/disimpegno e balcone/terrazzo.

Vano cantina al piano seminterrato;

- esposizione: è singola, fronte Nord dell'edificio su cortile/giardino condominiale;
- ingresso: è del tipo diretto sul locale pranzo-soggiorno;
- pareti: prevalentemente rifinite ad intonaco civile più tinteggiatura; per l'angolo cottura e il bagno rivestimento in piastrelle di ceramica: angolo cottura rivestimento con piastrelle cm. 10 x 10 color beige, fino altezza di m. 1,60; per il bagno piastrelle in gres porcellanato cm. 20 x 40 color beige fino altezza di m. 1,60 circa, il resto altezza con intonaco a civile più pittura traspirante;
- pavimenti: per tutti i locali in piastrelle di gres porcellanato cm. 80 x 20 color grigio;
- terrazzo: è presente un ampio terrazzo, di 28 mq circa di superficie, a cui si accede dal locale pranzo/soggiorno e dai due locali letto; il terrazzo è ben fruibile nella bella stagione, ha il pavimento in piastrelle di gres per esterni cm. 25 x 12,5, parapetto in muratura altezza m. 1,14 circa, sono presenti n. 3 corpi illuminanti + un punto presa elettrica;
- infissi esterni: telaio in legno dotati di vetro camera (spessore medio) + zanzariere, cassonetti in legno, avvolgibili in pvc color grigio;
- portoncino d'accesso: del tipo blindato con chiusura di sicurezza;
- porte interne: in legno del tipo tamburato a pannello cieco, verniciate color noce; 2 sono del tipo a scomparsa e 2 sono del tipo a battente;

- imp. citofonico: presente e funzionante all'atto del sopralluogo, è video-citofono ;
- imp. elettrico: sottotraccia, è su tre vie con quadretto elettrico, interruttori magnetotermici + differenziale, placche e frutti ditta BTicino. La società esecutata NON è stata in grado di fornire al perito copia della certificazione impianto;
- imp. idrico: sottotraccia per acqua calda e fredda; l'impianto è del tipo centralizzato condominiale; La società esecutata NON è stata in grado di fornire al perito copia della certificazione impianto;
- imp. termico: è del tipo centralizzato condominiale a pannelli e termostati nei vari locali per la termo-regolazione; inoltre è presente impianto per riciclo aria interna dell'appartamento con n. 2 bocchette dotate di griglie con scarico in copertura; nel locale bagno è presente un termo-arredo in alluminio.
- riciclo aria zona cottura: è presente sul muro d'ambito del locale pranzo -soggiorno con zona cottura il foro per il riciclo d'aria dei locali con presenza di fiamme libere (piani cottura a gas), come previsto dalla normativa vigente; è assente la tubazione per scarico dei fumi cibi cottura (solo predisposizione sul muro d'ambito).
- servizio igienico: attrezzato con lavabo a semi incasso, vaso, bidet e vasca; è presente impianto di adduzione e scarico acqua lavatrice;
- impianto di condizionamento: è presente solo la predisposizione dell'impianto, NO unità esterna e NO split;
- impianto antifurto: assente;
- altezza dei locali: m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: l'immobile si presenta in buono stato d'uso; dovrà essere installata, dall'eventuale aggiudicatario, la tubazione per scarico dei fumi cibi cottura;

Vano cantina:

E' sito al piano Seminterrato , è privo di numero identificativo sulla porta.

- Porta: è in lamiera di ferro, apertura con serratura a mandata semplice;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: N. 3 pareti sono in blocchetti di cemento vibro-compresso e 1 parete è in c.a. , prive di pittura;
- il vano cantina è dotato di luce artificiale (un corpo illuminante) + interruttore;
- altezza libera: è di m. 2,58 circa;

Corpo B:

Box di cui alla Part. 796 Sub 56:

Box singolo - Accesso carrabile da via Pirandello 1;

- pareti: sono in blocchetti di cemento vibro-compresso, prive di pittura;
- pavimento: è in battuto di cemento con impasto al quarzo;
- porta d'accesso: è in lamiera di ferro, è del tipo basculante con apertura solo manuale;
- impianto luce: è presente con corpo illuminante, con relativo interruttore;
- altezza libera: m. 2,40 circa,
- il Box può ricoverare un'autovettura di medie dimensioni;
- Numero identificativo: Assente eventuale numero identificativo sulla porta d'accesso; identificato mediante planimetria catastale;
- condizioni: buono stato d'uso; all'atto del sopralluogo all'interno del Box erano presenti 2 biciclette ed oggetti vari;

Corpo C:

Posto auto coperto di cui alla Part. 796 Sub 85:

Posto auto coperto – Accesso carrabile da via Pirandello 1;

- pavimento: è in battuto di cemento con impasto al quarzo;
- il Posto auto può ricoverare un'autovettura di medie dimensioni; le misure in larghezza e profondità risultano essere m. 2,80 circa e m. 5,30 circa;
- Numero identificativo: Presente il numero identificativo che risulta essere il 17 riportato sul pavimento, oltre alla delimitazione della sua area mediante strisce blu sul pavimento; identificato mediante planimetria catastale;
- condizioni: buono stato d'uso; all'atto del sopralluogo il posto auto era libero da autovettura o altri tipi di ingombri;

Lotto n. 2: Box sito al Piano Seminterrato – (all. n. 10 foto interne).

Box di cui alla Part. 796 Sub 80:

Box singolo – Accesso carrabile da via Pirandello 1;

- pareti: sono in blocchetti di cemento vibro-compresso, prive di pitturazione;
- pavimento: è in battuto di cemento con impasto al quarzo;
- porta d'accesso: è in lamiera di ferro, è del tipo basculante con apertura solo manuale;
- impianto luce: è privo di corpo illuminante e interruttore, si presume che sia assente internamente al box anche l'impianto;
- altezza libera: m. 2,40 circa,
- il Box può ricoverare un'autovettura di medie dimensioni;
- Numero identificativo: Assente eventuale numero identificativo sulla porta d'accesso; identificato mediante planimetria catastale;
- condizioni: buono stato d'uso; all'atto del sopralluogo il Box risultava libero da autovettura o altri tipi di ingombri;

Lotto n. 3: Box sito al Piano Seminterrato – (all. n. 11 foto interne).

Box di cui alla Part. 796 Sub 83:

Box singolo – Accesso carrabile da via Pirandello 1;

- pareti: sono in blocchetti di cemento vibro-compresso, prive di pitturazione;
- pavimento: è in battuto di cemento con impasto al quarzo;
- porta d'accesso: è in lamiera di ferro, è del tipo basculante con apertura solo manuale;
- impianto luce: è privo di corpo illuminante e interruttore, si presume che sia assente internamente al box anche l'impianto;
- altezza libera: m. 2,40 circa,
- il Box può ricoverare un'autovettura di medie dimensioni;
- Numero identificativo: Assente eventuale numero identificativo sulla porta d'accesso; identificato mediante planimetria catastale;
- condizioni: buono stato d'uso; all'atto del sopralluogo il Box risultava libero da autovettura, solo presenza di n. 4 pacchi di materiale per l'edilizia;

Lotto n. 4: Box sito al Piano Seminterrato – (all. n. 12 foto interne).

Box di cui alla Part. 796 Sub 96:

Box singolo – Accesso carrabile da via Pirandello 1;

- pareti: sono in blocchetti di cemento vibro-compresso, prive di pittura;
- pavimento: è in battuto di cemento con impasto al quarzo;
- porta d'accesso: è in lamiera di ferro, è del tipo basculante con apertura solo manuale;
- impianto luce: è privo di corpo illuminante e interruttore, si presume che sia assente internamente al box anche l'impianto;
- altezza libera: m. 2,40 circa,
- il Box può ricoverare un'autovettura di medie dimensioni;
- Numero identificativo: Assente eventuale numero identificativo sulla porta d'accesso; identificato mediante planimetria catastale;
- condizioni: buono stato d'uso; all'atto del sopralluogo il Box risultava libero da autovettura o da altri tipi di ingombri;

Lotto n. 5: Box sito al Piano Seminterrato – (all. n. 13 foto interne).

Box di cui alla Part. 797 Sub 64:

Box singolo – Accesso carrabile da via Fermi 60;

- pareti: sono in blocchetti di cemento vibro-compresso, prive di pittura;
- pavimento: è in battuto di cemento con impasto al quarzo;
- porta d'accesso: è in lamiera di ferro, è del tipo basculante con apertura solo manuale;
- impianto luce: è privo di corpo illuminante e interruttore, ma è presente la predisposizione dell'impianto;
- altezza libera: m. 2,40 circa,
- il Box può ricoverare un'autovettura di medie dimensioni;
- Numero identificativo: Assente eventuale numero identificativo sulla porta d'accesso; identificato mediante planimetria catastale;
- condizioni: buono stato d'uso; all'atto del sopralluogo il Box risultava libero da autovettura, solo presenza di modestissimi ingombri di materiale per l'edilizia;

Lotto n. 6: Box sito al Piano Seminterrato – (all. n. 14 foto interne).

Box di cui alla Part. 797 Sub 82:

Box singolo – Accesso carrabile da via Fermi 60;

- pareti: sono in blocchetti di cemento vibro-compresso, prive di pittura;
- pavimento: è in battuto di cemento con impasto al quarzo;
- porta d'accesso: è in lamiera di ferro, è del tipo basculante con apertura solo manuale;
- impianto luce: è privo di corpo illuminante e interruttore, si presume che sia assente internamente al box anche l'impianto;
- altezza libera: m. 2,40 circa,
- il Box può ricoverare un'autovettura di medie dimensioni;

- Numero identificativo: Assente eventuale numero identificativo sulla porta d'accesso; identificato mediante planimetria catastale;
- condizioni: buono stato d'uso; all'atto del sopralluogo il Box risultava libero da auto-vettura, solo presenza di modestissimi ingombri di materiale per l'edilizia;

2.4 Breve descrizione della zona

Zona periferica Nord del paese di Trezzano Sul Naviglio; la zona è sita nelle vicinanze dell'asse stradale Strada Statale n. 494 "Nuova Vigevanese". I negozi dei vari generi commerciali e i punti della grande distribuzione sono alquanto distanti dal complesso edilizio ove sono compresi i beni esegutati; Le attività commerciali si trovano lungo l'asse stradale sopra detto, che separa questa zona periferica dal resto del paese, ove è sito il centro storico.

E' presente nelle immediate vicinanze una zona destinata a Produttivo – Artigianale (parte iniziale di via Fermi e nella via parallela, via Goldoni);

Tipologia prevalente della zona: Abitazioni civili e edifici per attività produttive nella vicina via Goldoni;

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria;

La zona è ben collegata alla Tangenziale Ovest di Milano (svincolo n. 5 "Vigevano – Milano Lorenteggio"), che permette il collegamento alle principali autostrade della Lombardia e del Nord Italia;

Lungo l'asse stradale "Nuova Vigevanese" è presente il servizio pubblico di trasporto di superficie mediante autobus che collega al centro di Trezzano S/N e successivamente alla città di Milano,

2.5 Certificazioni energetiche

NON risultano certificazioni energetiche per i Box e il posto auto pignorati, anche perché per questa tipologia d'immobile NON è richiesto l'approntamento APE. Invece per l'appartamento Sub 13 risulta essere stata redatta l'ACE (Attestazione Certificazione Energetica) con validità fino al 25/07/2021 (**all. n. 15**);

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

La società esegutata ha fornito la certificazione per l'impianto dell'antenna centralizzata TV e per l'impianto elettrico Centrale Termica per gli edifici "A" e "B" (**all. n. 16**).

L'amm.re del Condominio NON è stato in grado di fornire certificazioni di conformità per gli impianti tecnologici presenti nelle parti comuni.

Il perito ha reperito presso il Comune di Trezzano S/N, durante l'accesso agli atti edilizi, le certificazioni dei seguenti impianti tecnologici: impianto termo-idraulico, impianto esalazione cucina, impianto elettrico, impianto gas, riguardanti l'appartamento Sub 13 (**all. n. 17**), identificato e riportato in progetto come appartamento n. 6, piano primo, edificio "A". Nella documentazione visionata dallo scrivente presso il Comune, NON era presente la certificazione dei vari impianti tecnologici per il piano Interrato Box e cantine; pertanto NON può essere allegata alla presente.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Tra i vari documenti forniti dall'amministratore del Condominio NON è presente il C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica); si fa presente che il complesso edilizio è di recente realizzazione. Inoltre l'amministratore, alla richiesta del perito stimatore se fosse a conoscenza di eventuali problematiche strutturali, ha risposto a mezzo mail "Nulla da dichiarare".

OMISSIS

3 STATO OCCUPATIVO

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI TREZZANO S/N

3.1 Detenzione dei beni in Trezzano S/N

All'atto del sopralluogo, effettuato il 07/07/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del Custode giudiziario, Avv. Zoppi, l'appartamento Sub 13 risultava occupato dal sig. OMISSIS unitamente alla sua famiglia (coniuge + 2 figli entrambi minori). L'occupazione avviene, come riferito dall'occupante allo scrivente e al Custode giudiziario, a seguito di un preliminare di vendita del 24/07/2015 (**all. n. 21**) e successiva scrittura privata del 02/05/2019, con cui veniva fissata la data della stipula dell'atto definitivo di vendita per il 30/01/2021 prorogabile fino al 30/04/2021 (**all. n. 22**). Sia il preliminare di vendita che la successiva scrittura privata comprendevano, oltre all'appartamento Sub 13, anche Box di cui al Sub 56 e Posto auto coperto di cui al Sub 85. Nella scrittura privata è previsto il pagamento da parte della parte promissaria di € 800,00 al mese, di cui € 400,00 per "locazione" ed € 400,00 quale "quota capitale", dalla data di sottoscrizione della scrittura privata alla data della stipula dell'atto definitivo.

Per quanto riguarda gli altri immobili pignorati, Box Part. 796/ Sub 80, Sub 83, Sub 96, Part. 797/ Sub 64 e Sub 82, alla data del sopralluogo risultavano liberi e nella disponibilità della società esecutata.

OMISSIS

4 PROVENIENZA

4.3 Attuale Proprietario Immobili in Trezzano S/N

Società OMISSIS, proprietà per la quota di 1/1. Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società debitrice in forza di atto di compravendita del 23/11/2015 notaio Chiara Bardelli in Busto Arsizio, rep. 2267/1114, da potere della società OMISSIS (**all. n. 24**), trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate di Milano 2 Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/12/2015 ai nn. 122816/79556. Con tale atto è stata trasferita alla società anche la proprietà di altre tre unità immobiliari NON comprese nella presente procedura (Foglio 7 – Part. 796 – Sub 19, 45 e 77).

4.2 Precedenti proprietari

La OMISSIS, ha acquisito la proprietà dei cespiti da potere del Comune di Trezzano sul Naviglio, in forza della Convenzione edilizia "PEEP" (Piani per Edilizia Economico Popolare), denominato "PEEP via Fermi", stipulata con il predetto Comune a rogito notaio Enrico Lainati in data 06/08/2008 Rep. 24880/11156 e trascritta presso l'Agenzia dell'Entrate di Milano 2 Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12.8.2008 ai nn. 110187/62480.

Oggetto del trasferimento sono state le aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 7 Particelle 782 e 783, poi censite al Catasto Urbano al Foglio 7 Particelle 796 e 797.

OMISSIS è stata poi trasformata in srl con atto a rogito notaio Massimo Ghirlanda del 06/11/2012 Rep. 152583/26851, trascritto il 06/12/2012 ai nn. 120461/81050; atto con cui è sta-

ta anche trasferita la sede sociale della società da Biella a Milano (trascrizione del 06/12/2012 ai nn. 120462/81051).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione ipocatastale in atti, del 05/11/2019 (Milano 2) e del 29/11/2019 (Pavia), implementate dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente (**all. n. 27**), volte ad accertare l'insussistenza di trascrizioni o iscrizioni successive alle trascrizioni dei due pignoramenti, alla data delle ispezioni del 29/12/2020 si evince:

Beni Immobili siti nel Comune di Trezzano S/N

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna;

Misure Penali

Nessuna;

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

Convenzione ai sensi dell'art. 35 – 11° comma – legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni tra il Comune di Trezzano S/N e la società OMISSIS, a rogito notaio Enrico Lainati del 06/08/2008 rep. 24880/11156 (**all. n. 28**). La Convenzione riguarda un intervento edilizio PEEP (Piani per Edilizia Economico Popolare), denominato "PEEP via Fermi", approvato con delibera comunale n. 103 del 28/12/2006;

Si segnala che gli immobili oggetto del pignoramento, essendo porzioni di un complesso edilizio edificato in regime di Edilizia Convenzionata PEEP (Piani per Edilizia Economico Popolare), gli eventuali aggiudicatari dovranno attenersi in futuro a quanto previsto nella Convenzione sopra prodotta all'allegato n. 28, con particolare riguardo agli articoli: "art. 11 Box e Posti Auto"; "art. 12 Alienazione Alloggi"; "art. 13 Nullità"; "art. 14 Requisiti"; "art. 16 Locazione". Questi articoli son pure riportati nel titolo di provenienza del 23/11/2015, a rogito notaio Chiara Bardelli in Busto Arsizio, rep. 2267/1114, già prodotto all'allegato n. 24, con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni in oggetto.

OMISSIS

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

Iscrizione per i beni siti nel Comune di Trezzano S/N

Ipoteca volontaria

Per la realizzazione del complesso immobiliare previsto dalla Convenzione la OMISSIS aveva ottenuto dalla Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. un mutuo di originari Euro 8.400.000,00 assistito da ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, per complessivi Euro 16.400.00,00 in data 06/02/2009 ai nn.11399/2355 sulle aree identificate al Catasto Terreni al Foglio 7 Particelle 782 e 783.

Con successivo atto stipulato dal Notaio Enrico Lainati il 25/11/2011 Rep.45868/119782 tra la Banca OMISSIS e OMISSIS è stata convenuta:

- 1) La riduzione dell'importo del mutuo ad Euro 7.087.877,00 e quella del montante ipotecario ad Euro 14.175.754,00 (annotazione del 23/12/2011 ai nn. 147597/25352);

- 2) La liberazione dall'ipoteca volontaria iscritta il 06/02/2009 di alcuni degli immobili frat-tanto censiti al Catasto Urbano (annotazione del 23/12/2011 ai nn.147598/25353 che è stata poi oggetto di successive rettifiche per una serie di errori materiali relativi ai dati catastali degli immobili liberati contenuti nell'annotazione);
- 3) Il frazionamento in quote del mutuo, con assegnazione delle stesse ai diversi lotti degli immobili residui (annotazione del 23/12/2011 ai nn. 147599/25354).

Per ciò che riguarda gli immobili inclusi nella presente esecuzione, dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti risulta che i cespiti identificati al C.U. al Foglio 7 – Part. 796 – Sub 80 - Cat. C/6 e quello identificato al Foglio 7 – Part. 797 – Sub 82 - Cat. C/6 sono stati liberati dall'ipoteca in forza dell'atto di restrizione sopra menzionato (per il Sub 82 è stata presentata il 25/09/2015 nota in rettifica dell'originaria annotazione per errata indicazione della particella).

Risultano invece tutt'ora gravati dall'ipoteca sopra indicata, tutti gli altri cespiti compresi nell'esecuzione e siti nel Comune di Trezzano S/N.

In particolare l'atto di acquisto degli immobili d parte di OMISSIS ha previsto l'accollo da parte della società acquirente delle quote di mutuo relative:

- 1) Al Lotto n. 5 dell'atto di frazionamento che include gli immobili identificati al C.U. al Foglio 7 – Part. 796 – Sub 13 - Cat.A/3, Foglio 7 – Part. 796 – Sub 56 Cat. C/6 e Foglio 7 – Part. 796 – Sub 85 Cat. C/6 attribuendo al lotto una quota di capitale di Euro 190.000,00 ed un quota di ipoteca di Euro 380.000,00;
- 2) Al Lotto n. 55 costituito dall'immobile identificato al Foglio 7 – Part. 796 – Sub 83 Cat. C/6 è stata attribuita una quota di capitale di Euro 10.000,00 ed un quota di ipoteca di Euro 20.000,00;
- 3) Al Lotto n. 58 costituito dall'immobile identificato al Foglio 7 – Part. 796 – Sub 96 Cat. C/6 è stata attribuita una quota di capitale di Euro 10.000,00 ed un quota di ipoteca di Euro 20.000,00.
- 4) Al Lotto n. 59 costituito dall'immobile identificato al Foglio 7 – Part. 797 – Sub 64 Cat. C/6 è stata attribuita una quota di capitale di Euro 10.000,00 ed un quota di ipoteca di Euro 20.000,00.

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti non risultano successive annotazioni di restrizioni ipotecarie relative ai cespiti sopra indicati.

Pignoramento:

Trascrizione per i beni siti nel Comune di Trezzano S/N

Per gli immobili siti in Trezzano S/N a seguito di Atto Giudiziario del 09/10/2019 rep. 1739 trascritto il 29/10/2019 ai nn. 134025/87616, presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del Comune di Noviglio con sede in Noviglio C.F. : 80121990156;

Eventuali note/osservazioni :

Nessuna;

Altre trascrizioni

Dall'esame degli elenchi delle formalità reperite dallo scrivente, presso l'Agenzia

dell'Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 e di Pavia, in precedenza allegati, NON risultano gravare sui beni in oggetto, ulteriori formalità iscritte o trascritte **successivamente** alle trascrizioni dei pignoramenti.

6 CONDOMINIO

Immobili siti nel Comune di Trezzano S/N

Il Condominio, la cui denominazione è "Il Laghetto" è amministrato dallo "Studio Associato Maggio" con sede in Binasco via Roma 31/A . L'amministratore ha fornito la seguente documentazione: regolamento condominiale, stato di pagamento rate condominiali per i vari beni pignorati, riferite alla ultime due gestioni ordinarie 2019/2020 e 2020/2021, riparto preventivo gestione 2020/2021 (**all. n. 30**); oltre alle risposte inviate a mezzo mail dall'amministratore, riguardanti altre richieste fatte dallo scrivente (**ved. all. n. 31**). Si segnala che per quanto riguarda la richiesta di notizie per eventuali spese straordinarie già deliberate, nessuna precisazione o notizia è stata fornita.

6.1 Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati,

Come da foglio Excel inviato dall' Amm.re in cui sono riportati i millesimi (**all. n. 32**):

Part. 796 Sub 13: millesimi spese generali 11,824; spese proprietà fabbricato A/B 25,579;

Part. 796 Sub 56 millesimi spese generali 0,628;

Part. 796 Sub 85 millesimi spese generali 0,396;

Part. 796 Sub 80 millesimi spese generali 0,645;

Part. 796 Sub 83 millesimi spese generali 0,646;

Part. 796 Sub 96 millesimi spese generali 0,670;

Part. 797 Sub 64 millesimi spese generali 0,646;

Part. 797 Sub 82 millesimi spese generali 0,672;

6.2 Spese di gestione condominiale

Come da documentazione inviata dall'amministratore e già prodotta all'allegato n. 30:

Nella documentazione sono riportati i consuntivi gestione ordinaria 2019/2020 e preventivi gestione ordinaria 2020/2021 per tutti i beni eseguiti;

La gestione ordinaria del Condominio va dal 01/07 al 30/06 dell'anno successivo;

Preventivo gestione ordinaria 2020/2021:

Spese ordinarie preventivo gestione 2020/21, part. 796, Sub 13 : € 1.687,21 – saldo precedente

Spese ordinarie preventivo gestione 2020/21 part. 796, Sub 56 : € 91,77 - saldo precedente

Spese ordinarie preventivo gestione 2020/21 part. 796 Sub 85 : € 57,95 + saldo precedente

Spese ordinarie preventivo gestione 2020/21 part. 796 Sub 80 : € 94,25 - saldo precedente

Spese ordinarie preventivo gestione 2020/21 part. 796 Sub 83 : € 94,45 – saldo precedente

Spese ordinarie preventivo gestione 2020/21 part. 796 Sub 96 : € 97,97 – saldo precedente

Spese ordinarie preventivo gestione 2020/21 part. 797 Sub 64 : € 92,62 + saldo precedente

Spese ordinarie preventivo gestione 2020/21 part. 797 Sub 82 : € 96,35 + saldo precedente

6.3 Morosità spese condominiali per la gestione precedente e per quella in corso

Come da documentazione inviata dall'amministratore:

NON risulterebbero morosità rate condominiali riguardanti i beni pignorati.

In tal senso, in una delle risposte inviate dall'amministratore è così riportato : " *Le allego la situazioni contabili aggiornate (... situazione contabile aggiornata 2020 -21) dalle quali può evincere che tutte le somme ad oggi risultano regolarmente versate*".

6.4 Eventuali spese già deliberate

Si segnala che per quanto riguarda la richiesta di notizie per eventuali spese straordinarie già deliberate, nessuna precisazione o notizia è stata fornita.

6.5 Cause in corso

Come da risposta inviata dall'amministratore:

si riporta quanto scritto in risposta dall' amm.re : " *Ad oggi non è stato avviato alcun procedimento giudiziario*"

6.6 Eventuali problematiche strutturali

Come da risposta inviata dall'amministratore:

si riporta quanto scritto in risposta dall' amm.re: " *Nulla da dichiarare*"

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati (come riportato nel modello di relazione di stima in uso presso la Sezione e pubblicato sul sito del Tribunale di Milano).

6.7 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nella documentazione inviata dall'amm.re NON si fa menzione di particolari vincoli o dotazioni condominiali.

6.8 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili :

L'ingresso dalla via all'area condominiale e l'ingresso dal giardino comune all'edificio "A", dove è sito l'appartamento pignorato, sono a quota strada/giardino comune +/- 0,00; l'ascensore dell'edificio "A" permette l'utilizzo a soggetti diversamente abili, come riportato nella tavola di progetto depositata in Comune.

OMISSIS

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

IMMOBILI SITI IN COMUNE DI TREZZANO S/N

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

La sua realizzazione è avvenuta a seguito della Convenzione tra il Comune di Trezzano S/N e la società OMISSIS, a rogito notaio Enrico Lainati del 06/08/2008. La Convenzione riguarda un intervento edilizio in regime di PEEP (Piani per Edilizia Economico Popolare), denominato "PEEP via Fermi", approvato con delibera comunale n. 103 del 28/12/2006;

Si segnala che gli immobili oggetto del pignoramento, essendo porzioni di un complesso edilizio edificato in regime di Edilizia Convenzionata PEEP (Piani per Edilizia Economico Popolare), gli eventuali aggiudicatari dovranno attenersi in futuro a quanto previsto nella Convenzione già prodotta all'allegato n. 28 cap. 5.1, con particolare riguardo agli articoli: "art. 11 Box e Posti Auto"; "art. 12 Alienazione Alloggi"; "art. 13 Nullità"; "art. 14 Requisiti"; "art. 16 Locazione".

Alla data della costruzione del complesso edilizio, l'area oggetto dell'intervento risultava azionata in "Zona Residenziale C a bassa densità assoggettata a preventiva pianificazione attuativa (PEEP)"; come da CDU rilasciato dal Comune di Trezzano S/N e facente parte della Convenzione di cui sopra.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Trezzano S/N in zona : Tessuto Urbano Consolidato; .

Dalle ispezioni svolte attualmente risulta che gli immobili assoggettati al vincolo di natura urbanistica : Area di Rispetto di Pozzo Pubblico (mt. 200);

7.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (all. n. 36):

- DIA n. 213/08 del 06/11/2008 P.G. 31550;
- SCIA in Variante n. 18/10 del 16/12/2010 P.G. 30207;
- SCIA in Variante n. 9/11 del 17/02/2011 P.G. 4422 ;
- Certificato di Agibilità rilasciato il 28/11/2011 Prot. Ed. Privata 26104;
- CILA n. 44/15 del 24/09/2015 P.G. 8185 per opere condominiali;

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo gli immobili eseguiti risultavano conformi a quanto abilitato dal Comune edilizio. NON si sono accertate difformità di distribuzioni interne dei locali.

Si segnala solo per quanto riguarda l'appartamento (Sub 13), che alla data del sopralluogo nella camera letto singola, era presente letto doppio (matrimoniale); questo locale è stato abilitato dal Comune come camera letto singola, in quanto la sua superficie NON raggiunge la superficie minima per avere la destinazione a camera letto doppia, come risulta nei disegni di progetto abilitati dal Comune, reperiti dallo scrivente e prodotti all'allegato n. 36. Pertanto l'eventuale aggiudicatario potrà utilizzare questo locale come "Letto Singolo" così come è scritto nella tavola di progetto abilitata.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo gli immobili eseguiti risultavano catastalmente conformi rispetto alle planimetrie vigenti.

OMISSIS

7 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Immobili siti in Comune di Trezzano S/N

Appartamento di cui al F. 7 Part. 796 Sub 13:

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

Destinazione	U.M.	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Appartamento	mq	75,30 circa	100%	75,30 mq circa
Balcone/Terrazzo	mq	27,85 "	40%	11,14 mq "
Vano Cantina	mq	6,85 "	25%	1,71 mq "
Totale Superfici		110,00 circa mq lordi		88,15 circa mq Commerciali

Box e Posto auto coperto di cui al F. 7 Part. 796 Sub 56 – 85 – 80 -83 – 96; F. 7 Part. 797 Sub 64 – 82:

Lo scrivente fa presente che i Box e il Posto auto coperto vengono stimati a corpo e NON a misura, com'è nell'uso del mercato immobiliare per le compravendite di questa tipologia di immobili. Il Box Sub 56 e il Posto auto coperto Sub 85 sono legati da vincolo di pertinenzialità con l'appartamento Sub 13; pertanto questi tre immobili formano un unico lotto (lotto n. 1).

OMISSIS

9 STIMA

9.1 Criterio di stima per gli immobili siti in Trezzano S/N

Il sottoscritto perito, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale, dei piani ove sono ubicati gli immobili, nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (metodo comparativo), che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, a seguito anche di eventuali fattori contingenti imprevedibili e improvvisi, che possono influenzare il mercato immobiliare sia negativamente che positivamente.

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2020 - Trezzano S/N – Residenziale – Abitazione del tipo economica - zona D/1 – Periferica/PERIFERIA da € 1.100,00/mq a € 1.350,00/mq. Per Box di questa tipologia da € 850,00/mq a € 1.1500,00/mq. I posti auto coperti NON sono riportati nella quotazione prezzi.

Il Perito fa presente che per quanto riguarda i Box e il posto auto coperto, è solo questa fonte d'informazione prezzi che espone il valore unitario €/mq, ma come già esposto al cap. 8, è da ritenersi corretta la stima a corpo e NON a misura, com'è in uso nel mercato immobiliare per questa tipologia di immobili.

- CAMERA DI COMMERCIO Pubblicazione semestrale della Rilevazione dei prezzi degli immobili città Metropolitana di Milano, per appartamenti di questa tipologia in zona periferica da € 1.800,00/mq a € 1.900,00/mq. Per Box di questa tipologia da € 15.000,00 a € 17.000,00 a corpo. I posti auto coperti NON sono riportati nella quotazione prezzi.

- AGENZIE IMMOBILIARI presenti nella zona ove sono ubicati i beni pignorati, danno quotazioni per l'appartamento da € 1.800,00/mq a € 1.900,00/mq; per i Box da € 14.000,00 a € 15.000,00 a corpo; per il Posto Auto coperto da € 5.000,00 a € 7.000,00 corpo.

9.3 STIMA IMMOBILI SITI IN TREZZANO S/N

STIMA LOTTO 001

(Appartamento F. 7 Part. 796 Sub 13 + Box F. 7 Part. 796 Sub 56 + Posto auto coperto F. 7 Part. 796 Sub 85 - vincolo di pertinenzialità)

Appartamento F. 7 Part. 796 Sub 13 Piano 1°

Descrizione	Categoria catastale	Superficie	Valore	Valore
	immobile	commerciale	mq	Complessivo
Abitazione economica	A/3	88,15 circa	€ 1.900,00	€ 167.485,00
				€ 167.485,00

2.1. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I., si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore commerciale dell'appartamento € 167.485,00 che si arrotonda a € 167.500,00

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 8.375,00

Prezzo base d'asta Appartamento al netto dell'adeguamento stima

del 5% da Libero : € 159.125,00

Arrotondato € 159.000,00

Box F. 7 Part. 796 Sub 56 Piano S1

Descrizione	Categoria catastale	Superficie	Valore	Valore
	immobile	commerciale	mq	Complessivo
Box singolo	C/6	-	stima a corpo	€ 14.000,00
				€ 14.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I., si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore commerciale del Box € 14.000,00

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 700,00

Prezzo base d'asta del Box al netto dell'adeguamento stima da LIBERO € 13.300,00
Arrotondato € **13.000,00**

Posto Auto coperto F. 7 Part. 796 Sub 85 Piano S1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore	Valore
			mq	Complessivo
Posto Auto coperto	C/6	-	stima a corpo	€ 6.000,00
				€ 6.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I. , si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore commerciale del Posto Auto coperto € 6.000,00

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 300,00

Prezzo base d'asta del Posto Auto al netto adeguamento stima da LIBERO € 5.700,00
Arrotondato € **5.500,00**

STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO 001 (appartamento Part. 796 Sub 13 – Box Part. 796 Sub 56 – Posto Auto coperto Part. 796 Sub 85 – vincolo di pertinenza) AL NETTO DELL'ADEGUAMENTO STIMA - IMMOBILI LIBERI € 177.500,00

N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

STIMA LOTTO 002

(Box F. 7 Part. 796 Sub 80)

Box F. 7 Part. 796 Sub 80 Piano S1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore	Valore
			mq	Complessivo
Box	C/6	-	stima a corpo	€ 14.000,00
				€ 14.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I. , si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore commerciale del Box € 14.000,00

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 700,00

Prezzo base d'asta del Box al netto dell'adeguamento stima da LIBERO € 13.300,00

Arrotondato € 13.000,00

STIMA DEL LOTTO 002 (Box Part. 796 Sub 80) AL NETTO DELL'ADEGUAMENTO STIMA - IMMOBILE LIBERO € 13.000,00

N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

STIMA LOTTO 003

(Box F. 7 Part. 796 Sub 83)

Box F. 7 Part. 796 Sub 83 Piano S1

Descrizione	Categoria catastale	Superficie	Valore	Valore
	immobile	commerciale	mq	Complessivo
Box	C/6	-	stima a corpo	€ 14.000,00
				€ 14.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I. , si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore commerciale del Box € 14.000,00

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 700,00

Prezzo base d'asta del Box al netto dell'adeguamento stima da LIBERO € 13.300,00

Arrotondato € 13.000,00

STIMA DEL LOTTO 003 (Box Part. 796 Sub 83) AL NETTO DELL'ADEGUAMENTO STIMA - IMMOBILE LIBERO € 13.000,00

N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

STIMA LOTTO 004

(Box F. 7 Part. 796 Sub 96)

Box F. 7 Part. 796 Sub 96 Piano S1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore Complessivo
Box	C/6	-	stima a corpo	€ 14.000,00
				€ 14.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I. , si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore commerciale del Box € 14.000,00

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 700,00

Prezzo base d'asta del Box al netto dell'adeguamento stima da LIBERO € 13.300,00
Arrotondato € **13.000,00**

STIMA DEL LOTTO 004 (Box Part. 796 Sub 96) AL NETTO DELL'ADEGUAMENTO STIMA - IMMOBILE LIBERO € 13.000,00

N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

STIMA LOTTO 005

(Box F. 7 Part. 797 Sub 64)

Box F. 7 Part. 797 Sub 64 Piano S1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore Complessivo
Box	C/6	-	stima a corpo	€ 14.000,00
				€ 14.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I. , si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore commerciale del Box € 14.000,00

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 700,00

Prezzo base d'asta del Box al netto dell'adeguamento stima da LIBERO € 13.300,00

Arrotondato € 13.000,00

STIMA DEL LOTTO 005 (Box Part. 797 Sub 64) AL NETTO DELL'ADEGUAMENTO STIMA - IMMOBILE LIBERO € 13.000,00

N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

STIMA LOTTO 006

(Box F. 7 Part. 797 Sub 82)

Box F. 7 Part. 797 Sub 82 Piano S1

Descrizione	Categoria catastale	Superficie	Valore	Valore
	immobile	commerciale	mq	Complessivo
Box	C/6	-	stima a corpo	€ 14.000,00
				€ 14.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I. , si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore commerciale del Box € 14.000,00

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 700,00

Prezzo base d'asta del Box al netto dell'adeguamento stima da LIBERO € 13.300,00

Arrotondato € 13.000,00

STIMA DEL LOTTO 006 (Box Part. 797 Sub 82) AL NETTO DELL'ADEGUAMENTO STIMA - IMMOBILE LIBERO € 13.000,00

N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

OMISSIS

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

NON risultano in essere contratti di locazione registrati, come da comunicazione inviata dall'Agenzia dell'Entrate al perito e già prodotta all'allegato n. 23 della presente relazione di stima.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Roberto Aprile dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e alla società esecutata a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza.

Milano li: 26/01/2021

L'Esperto Nominato
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

ALLEGATI

- 1) Doc. Catasto Trezzano S/N Part. 796 Sub 13 – 56 – 85;
- 2) Doc. Catasto Trezzano S/N Part. 796 Sub 80;
- 3) Doc. Catasto Trezzano S/N Part. 796 Sub 83;
- 4) Doc. Catasto Trezzano S/N Part. 796 Sub 96;
- 5) Doc. Catasto Trezzano S/N Part. 797 Sub 64;
- 6) Doc. Catasto Trezzano S/N Part. 797 Sub 82;
- 7) OMISSIS;
- 8) Foto esterne beni in Trezzano S/N;
- 9) Foto Interne Appart. + Box + Posto Auto Part. 796 Sub 13 – 56 – 85 Trezzano S/N;
- 10) Foto BOX Part. 796 Sub 80 Trezzano S/N;
- 11) Foto BOX Part. 796 Sub 83 Trezzano S/N;
- 12) Foto BOX Part. 796 Sub 96 Trezzano S/N;
- 13) Foto BOX Part. 797 Sub 64 Trezzano S/N;
- 14) Foto BOX Part. 797 Sub 82 Trezzano S/N;
- 15) Ace Sub 13 Trezzano S/N;
- 16) Cert. Antenna TV + quadro elett. Caldaia Trezzano S/N;
- 17) Cert. Impianti Appart. Sub 13 Trezzano S/N;
- 18) OMISSIS;
- 19) OMISSIS;

- 20) OMISSIS;
- 21) Preliminare vendita 2015 – Part. 796 Sub 13 – 56 – 85 beni in Trezzano;
- 22) Scrittura Privata per data rogito + importo occupazione beni;
- 23) Dichiarazione Agenzia Entrate;
- 24) Titolo Provenienza Beni in Trezzano S/N;
- 25) OMISSIS;
- 26) Nota Trascrizione Atto trasformazione società del 2006;
- 27) Nuove Visure Ipotecarie;
- 28) Convenzione PEEP Comune di Trezzano S/N;
- 29) OMISSIS;
- 30) Doc. Condom. Trezzano S/N forniti da amm.re;
- 31) Risposte amm.re Condom. Trezzano S/N via mail;
- 32) Millesimi Condom. Immobili in Trezzano S/N;
- 33) OMISSIS;
- 34) OMISSIS;
- 35) OMISSIS;
- 36) Titoli abilitativi edilizi Comune Trezzano S/N;
- 37) OMISSIS;
- 38) OMISSIS;
- 39) OMISSIS;
- 40) OMISSIS;