Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 415/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO

Appartamento + Posto Auto Scoperto in Grezzago (MI)



FOTO ESTERNO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali attuali

Beni immobili in Grezzago (MI), via Lazio 1/A accesso carraio e 1/B accesso pedonale, come riportato nel titolo di provenienza a rogito notaio XXXXXX del 02/10/2013;

Si segnala che nelle due Visure Storiche catastali degli immobili i numeri civici Non sono riportati e per entrambi viene indicato SNC;

Categoria: A/3 (Abitazione di tipo economico);

Dati Catastali: foglio 4, particella 943, subalterno 9;

Categoria: C/6 (Posto auto scoperto);

Dati Catastali: foglio 4, particella 943, subalterno 51;

Stato occupativo

All'atto del sopralluogo i beni risultavano occupati e utilizzati da persone diverse dai debitori;

Contratti di locazione in essere

Non risulta in essere alcun contratto di locazione registrato, come comunicato dall'Agenzia dell'Entrate;

Comproprietari

I debitori esecutati risultano essere gli unici proprietari per la quota ½ ciascuno dei beni pignorati;

Prezzo al netto delle decurtazioni del Lotto Unico Appartamento + Posto auto scoperto

da liberi:

€ 92.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento con Posto auto scoperto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Appartamento

In Comune di Grezzago (MI) via Lazio 1/A accesso carraio e 1/B accesso pedonale, unità immobiliare posta al piano primo (secondo fuori terra), composto da: zona ingresso, soggiorno con zona cottura a vista, 2 camere letto (una doppia e una singola), disimpegno/antibagno, bagno finestrato, n. 2 balconi. L'immobile Non è dotato di pertinenza vano cantina o vano solaio.

Posto Auto Scoperto

In Comune di Grezzago (MI) via Lazio 1/A accesso carraio e 1/B accesso pedonale, unità immobiliare posta al piano terra (quota cortile comune), è del tipo singolo (può essere utilizzato da una sola autovettura). Dalla planimetria catastale vigente e dall'atto di compravendita, dov'è allegata la planimetria catastale firmata dalla parte venditrice e dai due acquirenti, esecutati nella presente procedura, risulta essere il quarto posto auto scoperto a destra a partire dalla centrale termica;

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di proprietà di XXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXX il XXXXXXXX e per la restante quota di 1/2 di proprietà di XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXX, nata in XXXXXX il XXXXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno oltre ai debitori esecutati.

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Grezzago come segue

Intestati: a XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX e XXXXXXXX C.F.: XXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Attuali dati identificativi: appartamento **fg. 4, part. 943, sub 9;**

dati classamento: Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale mq 73, Piano 1, Rendita Catastale € 207,87;

Indirizzo: via Lazio SNC;

Attuali dati identificativi: posto auto scoperto **fg. 4, part. 943, sub 51;**

dati classamento: Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 13 mq, Piano terra, Rendita Catastale € 34,24;

Indirizzo: via Lazio SNC;

Dati derivanti da: Visure Storiche catastali per Immobili**;**

1.4. Coerenze

Appartamento: a Nord Mapp. 943; a Est unità immobiliare(appartamento) di altra proprietà; a Sud parti comuni e unità immobiliare (appartamento) di altra proprietà; a Ovest cortile comune di cui al Mapp. 943;

Posto auto scoperto: a Nord cortile comune di cui al Mapp. 943; a Est unità immobiliare (posto auto scoperto) di altra proprietà; a Sud Mapp. 942; a Ovest unità immobiliare (posto auto scoperto) di altra proprietà;

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

Nessuna;

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Grezzago (MI);

Fascia/zona: Semiperiferica;

Destinazione: Zona residenziale con presenza di attività produttive;

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

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

Servizi offerti dalla zona: Alquanto scarsi i negozi di vendita al dettaglio dei vari generi commerciali. I punti vendita della grande distribuzione Non risultano essere nelle immediate vicinanze; presenza di attività produttive/artigianali;

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico di superficie (autolinee) che collegano Grezzago con i paesi limitrofi; il paese di Grezzago Non è servito dalla rete ferroviaria, la stazione ferroviaria più vicina è quella del Comune di Treviglio;

Il paese di Grezzago è servito dall'asse viario Strada Provinciale SP 179 che permette il collegamento diretto con l'Autostrada Torino – Trieste casello entrata/uscita di Trezzo sull'Adda. Alquanto distanti risultano essere l'asse viario Strada Provinciale n. 103 Nuova Cassanese e la stazione della Metropolitana Milanese linea 2 verde (stazione/capolinea di Gessate), per il collegamento diretto con Milano. Mediante la strada Provinciale 103 Nuova Cassanese si raggiunge lo svincolo di entrata/uscita della TEEM, (Tangenziale Esterna Est Milano) che collega la zona alle varie autostrade della porzione est della Lombardia;

2.2. Caratteristiche descrittive esterne dello stabile e delle parti comuni

- L' edificio dov'è compreso l'appartamento pignorato è a due piani (tre piani fuori terra), oltre al piano seminterrato dove sono ricavate alcune autorimesse private (Box). E' presente un cortile comune asfaltato che corre lungo due lati del corpo di fabbrica, fronte sud e fronte ovest. L'edificio è stato realizzato in forza di titolo edilizio rilasciato dal Comune di Grezzago nel 2011 e successiva variante in corso d'opera del 2013. Nella porzione di cortile comune fronte sud sono presenti i vari posti auto scoperti, tra cui quello pignorato nella presente procedura. Lo stabile è destinato a residenza e il compendio immobiliare è composto da un unico corpo di fabbrica dotato di n. 2 ingressi con relativi corpi scala: A e B. L'appartamento pignorato è ubicato nella scala A. L'accesso all'area condominiale avviene da via Lazio mediante cancello pedonale al civico 1/B e cancello carraio al civico 1/A.
- edificio: è a due piani (tre piani Fuori Terra);
- struttura: telaio in c.a. più solette in latero-cemento con getto in opera; le fondazioni si presume essere su plinti o platea;
- muri di tamponamento: doppia muratura dotata di coibentazione;

- facciate: Intonaco per esterni colore "giallo Milano" più fascia marcapiano, balconi rifiniti con mattoncini a vista;
- copertura: è del tipo piano, lastrico solare;
- recinzione su strada: zoccolo in cls più rete e paletti in metallo;
- cortile: cortile asfaltato, si sviluppa sui fronti sud e ovest dell'area condominiale, e permette l'accesso al corpo di fabbrica; nell'area cortilizia fronte sud sono presenti i vari posti auto scoperti;
- accesso pedonale all'area condominiale: avviene da via Lazio 1/B mediante cancelletto in tondini di ferro, è ad un battente dotato di portichetto soprastante in muratura;
- accesso carraio: avviene da via Lazio 1/A, ed è a lato dell'accesso pedonale, è dotato di cancello in ferro a doppio battente con apertura automatica a distanza con telecomando;
- impianto citofonico: è del tipo video-citofono con selezione a pulsantiera, ha doppia postazione di chiamata, la prima è installata all'ingresso pedonale sotto il portichetto, la seconda a lato del portone ingresso della scala A;
- Accesso alla scala A: si accede tramite portone a battente unico, tutto finestrato, ha telaio in alluminio preverniciato color bianco, al lato del portone è presente la seconda pulsantiera dell'impianto video-citofonico;
- Androne comune: pavimento in lastre di granito "Limbara", le pareti sono rifinite ad intonaco civile con pitturazione color giallo;
- vano scala: scala a rampe parallele, i gradini sono rivestiti medesimo tipo di granito dell'androne, le pareti sono rifinite ad intonaco civile con pitturazione color bianco, ringhiera scala in tondini di ferro color grigio;
- ascensore: è con apertura automatica, pareti in pannelli di metallo, portata n. 6 persone;
- portineria: Assente, vi è solo servizio di pulizia;
- parcheggi autovetture: presenza di parcheggio libero per autovetture nelle vicinanze, lungo la via Lazio;
- condizioni generali dello stabile: Medio/Buono stato d'uso;
- Si segnala la presenza di elettrodotto ad alta tensione che corre nei pressi del compendio edilizio;

2.3. Caratteristiche descrittive interne dell'appartamento e del posto auto scoperto

L'appartamento pignorata è sito al piano primo (secondo fuori terra), è così composto: zona ingresso, soggiorno con zona cottura a vista, 2 camere letto (una doppia e una singola), disimpegno/antibagno, bagno finestrato, n. 2 balconi. L'immobile Non è dotato di pertinenza vano cantina o vano solaio.

Appartamento:

- esposizione: doppia esposizione, nord e ovest entrambe su Mapp. 943;
- pareti: rifinite con pitturazione di diversi colori per i vari ambienti; la parete della zona cottura è rivestita in piastrelle ceramica cm. 10 x 10 color beige, solo per la porzione tra basi e pensili; le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle in gres porcellanato cm. 30 x 60 color beige e due fasce di piastrelle color marrone di medesime misure, fino ad un'altezza di m. 2,10 circa, il resto altezza è con pitturazione color bianco;

- pavimenti: la zona ingresso, soggiorno con zona cottura e disimpegno/antibagno sono in piastrelle gres porcellanato di cm. 45 x 45, le due camere letto sono in piastrelle con disegno parquet cm. 60 x 15, il pavimento del bagno è con le medesime piastrelle del rivestimento pareti;
- balconi: sono due, uno ha accesso dalla camera letto doppia (quello con lunghezza minore), l'altro ha accesso dalla camera letto singola e dal soggiorno con zona cottura (quello con lunghezza maggiore), hanno pavimento in piastrelle di gres per esterni, cm. 15 x 15, parapetto per la prima porzione in muratura fino ad altezza cm. 67 circa compreso copertina, il resto altezza fino a m. 1,14 circa in tondini di ferro verniciati color marrone;
- infissi esterni: telaio in legno, sono dotati di vetro-camera e persiane in legno, verniciate color marrone, e sono con zanzariere;
- portoncino d'accesso: è del tipo blindato con chiusura di sicurezza;
- infissi interni: sono in legno, color noce biondo, sono del tipo tamburato a pannello cieco, per due di essi, all'atto del sopralluogo, era presente uno specchio sulla faccia esterna della porta;
- imp. citofonico: è del tipo video-citofono, all'atto del sopralluogo era funzionante;
- imp. elettrico: Impianto sottotraccia, con quadro elettrico su multi-vie, interruttori magnetotermici + differenziale, frutti e placche ditta Bticino. Per la relativa certificazione impianto si rimanda al punto 2.6;
- imp. idrico: è sottotraccia per acqua calda e fredda. Per la relativa certificazione impianto si rimanda al punto 2.6;
- imp. termico: da quanto si è potuto accertare durante il sopralluogo e dalle notizie raccolte presso i condomini proprietari di altre unità immobiliari presenti nell'edificio, in origine lo stabile godeva di un impianto centralizzato del tipo a pompe di calore, con relativa centrale termica installata nel cortile comune. Già da tempo la centrale termica Non è più funzionante e ogni condomino ha provveduto autonomamente per la produzione di calore per la propria unità abitativa. Durante il sopralluogo presso l'appartamento pignorato si è accertata la presenza di n. 3 split, installati nei vari ambienti dell'appartamento, oltre alla presenza di un termo-arredo in alluminio installato nel locale bagno, ma nessuno di questi elementi risultava funzionante. **Allo stato è presente un'unica stufa a "pellet" nel locale soggiorno, dotata di tubazione di scarico fumi nella canna di esalazione condominiale destinata ai fumi cottura cibi. Si segnala che questo scarico fumi NON rispetta assolutamente le normative vigenti in fatto di sicurezza domestica-condominiale. I fumi derivanti da combustione della stufa a "pellet" NON possono essere immessi nella canna condominiale di esalazione destinata ai fumi cottura cibi. Questo può essere fonte di pericolo per gli occupanti dell'appartamento pignorato e degli occupanti dei sopra stanti appartamenti. Tale situazione di pericolo è stata segnalata nel verbale di sopralluogo, redatto dal Custode Giudiziario che unitamente allo scrivente ha eseguito l'accesso in questo immobile. A seguito di quanto sopra esposto, l'eventuale aggiudicatario dovrà, necessariamente, provvedere alla produzione di calore per l'appartamento mediante un impianto del tipo autonomo. Inoltre si indica all'eventuale aggiudicatario, di ripristinare la tubazione per lo scarico dei fumi cottura cibi con il loro corretto convogliamento nella canna esalazione condominiale e contestuale distacco dell'attuale tubazione dello scarico fumi stufa a "pellet".**

- acqua calda sanitaria bagno e zona cottura: è prodotta da scaldabagno a gas del tipo istantaneo, installato nel balcone del soggiorno. Lo scrivente Non ha potuto reperire nella pratica edilizia visionata in Comune, la specifica certificazione dell'impianto gas riguardante l'appartamento in oggetto, come meglio specificato al punto 2.6. **Pertanto si <u>indica all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato manutentivo dell'impianto gas, compreso lo scaldabagno, con eventuale messa a norma e relativa certificazione.</u>**

  Inoltre si segnala che sul muro d'ambito, fronte balcone del soggiorno, esternamente è presente il foro per areazione locali con presenza fiamme libere (piano cottura a gas), ma all'atto del sopralluogo, Non è stato possibile accertare se internamente il foro e relativa griglia siano presenti o meno, in quanto un mobile/elettrodomestico presente nella zona cottura copriva la visuale per l'accertamento. Si può solo presumere che anche internamente sia presente il foro con la relativa griglia, visto che esternamente è presente. Inoltre è assente la tubazione per esalazione fumi cottura cibi, al suo posto è stato installata la tubazione per lo scarico dei fumi della stufa a "pellet", come già descritto al paragrafo precedente. **Si indica all'eventuale aggiudicatario, di liberare l'eventuale foro di areazione dall'ingombro che lo ricopre, ovvero qualora Non fosse presente internamente il foro, l'eventuale aggiudicatario dovrà attivarsi per la sua creazione. Inoltre, come in precedenza indicato, si dovrà ripristinare la tubazione per esalazione fumi cottura cibi.**
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia (pareti per due lati in muratura e restanti due lati porte in materiale acrilico; sono presenti gli attacchi per carico e scarico acqua lavatrice;
- impianto di condizionamento: Assente;
- impianto antifurto: Assente;
- altezza dei locali: m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'unità immobiliare: l'immobile pignorato si presenta in buono stato d'uso. L'appartamento necessita di impianto autonomo di riscaldamento, visto che la centrale termica condominiale Non risulta più in funzione.

<u>Posto Auto Scoperto:</u>

- E' sito nel cortile comune, di cui al Mapp. 943, fronte sud dell'area condominiale, ha pavimentazione in asfalto, è delimitato da strisce bianche (destra e sinistra), le sue misure sono: m. 5,00 circa x m. 2,60 circa.

  Il perito segnala quanto segue: dalla planimetria catastale vigente e dall'atto di compravendita del XXXXXXXX, a rogito notaio XXXXX, rep. XXXXXX a cui è allegata la planimetria catastale firmata da entrambe le parti, risulta che il posto auto pignorato, è il quarto a destra a partire dal corpo edilizio della centrale termica realizzato nel cortile comune.

  Durante il sopralluogo, uno degli occupanti dell'appartamento e del posto auto scoperto pignorati (peraltro soggetti differenti dagli esecutati), ha comunicato e indicato allo scrivente e al Custode Giudiziario, che in fatto viene utilizzato, a seguito dell'indicazione ricevuta dall'esecutato, un altro posto auto scoperto, più precisamente il settimo posto auto a destra, a partire dalla centrale termica e Non il quarto, come dovrebbe essere sulla base della documentazione catastale e dall'atto di compravendita. All'atto del sopralluogo il posto auto pignorato risultava libero da autovettura. Pertanto Non è stato

possibile sapere, in quella occasione, se il posto auto pignorato è utilizzato o meno da altro condomino.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona semiperiferica Est del Comune di Grezzago; la zona ha destinazione mista, residenziale e produttiva/artigianale, scarsa la presenza di attività commerciali (negozi di vario genere), I punti vendita della grande distribuzione Non risultano essere nelle immediate vicinanze; scarsa la presenza di attività terziarie;

2.5 Certificazioni energetiche

L'appartamento alla data della compravendita risultava fornito di APE redatta in data 14/05/2013. L'APE risulta allegata al titolo di provenienza a rogito notaio Grilli del 02/10/2013, ma alla data della presente relazione il certificato risulta scaduto a partire dal 15/05/2023

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Gli occupanti dell'appartamento Non sono stati in grado di fornire l'eventuale certificazione degli impianti. Tanto meno gli esecutati hanno potuto fornire le certificazioni impianti, visto che Non erano presenti al sopralluogo. Lo scrivente, a seguito dell'accesso agli atti edilizi svolto presso il Comune, ha potuto reperire le certificazioni riguardanti gli impianti elettrico e idrico dell'appartamento pignorato, appartamento n. 11 piano primo come indicato nelle due certificazioni. Per quanto riguarda l'impianto gas piano cottura, Non è stato possibile reperire la certificazione riguardante il bene pignorato in quanto la numerazione delle varie unità abitative è differente dalla numerazione utilizzata per le altre certificazioni sopra indicate. Pertanto Non può essere allegata la certificazione impianto gas piano cottura.

Comunque si indica all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato manutentivo di tutti gli impianti tecnologici presenti nell'appartamento.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Come da comunicazione scritta fornita dell'Amm.re del Condominio, inviata al perito dov'è riportato quanto segue: "… *Nella nostra documentazione non risulta presente*" comunicazione scritta allegata al cap. n. 6 riguardante il Condominio;

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

All'atto dell'accesso all'appartamento, effettuato il 03/02/2026 unitamente al Custode Giudiziario e alla presenza di uno degli occupanti, l'immobile risultava occupato dai signori XXXXXX e XXXXXXX, entrambi di nazionalità XXXXXX, unitamente ai due figli minori. Per il posto auto, come già segnalato in precedenza, gli occupanti dell'appartamento, come indicato al perito e al Custode dalla signora XXXXXX, utilizzano/occupano un posto auto diverso da quello pignorato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente, **come richiesto specificatamente nel quesito/incarico del Giudice**, ha inoltrato richiesta all'Agenzia dell'Entrate, in merito all'esistenza o meno di contratti di locazione registrati, riguardanti l'immobile in oggetto, aventi come danti causa gli esecutati. L'Agenzia Entrate ha rilasciato una comunicazione dove risulta che Non è in essere alcun contratto di locazione registrato**.** Pertanto

l'occupazione avviene priva di titolo opponibile ad un eventuale aggiudicatario.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXX e XXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, in forza di atto del XXXXXXX a rogito notaio XXXXXXXX in Milano, rep. XXXXXXX trascritto a Milano 2 in data XXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXX, da potere della società XXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXX.

4.2 Precedenti proprietari

Alla società XXXXXX quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita per scrittura privata in autentica, nelle sottoscrizioni, dal notaio XXXXXXX in Cologno Monzese (MI) in data XXXXXXX rep. XXXXXXXX e trascritto a Milano 2 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX con il quale la predetta società acquistava l'originario Mappale 905 del Catasto Terreni dalla signora XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (MI) il XXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXX;

Alla signora XXXXXXXX quanto in oggetto era pervenuto in forza di successione apertasi in data XXXXXXXXXX registrata presso l'Ufficio del Registro di Cassano D'Adda (MI) al n. XXXXX Vol XXXXXX e trascritta a Milano 2 in data XXXXXXX ai nn. XXXXXXXXX con la quale la predetta riceveva l'originario Mapp. 57 del Catasto Terreni dal signor XXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (MI) il XXXXXX per la quota XXXXXX di piena proprietà (gravata di usufrutto parziale a favore della signora XXXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXXXX);

Ricongiungimento quota parziale di usufrutto alla nuda proprietà in morte della signora XXXXXXX suddetta deceduta in data XXXXXXXXX;

Atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXXX in Trezzo sull'Adda (MI) in data XXXXXXXX rep. XXXXXX e trascritto a Milano 2 in data XXXXXXX ai nn. XXXXXXX con il quale la predetta acquistava l'originario Mapp. 248 del Catasto Terreni dalla signora XXXXXXXXX nata a XXXXXXX (MI) il XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXX per quota XXXXXXX di piena proprietà;

Atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXXXX in Trezzo sull'Adda (MI) in data XXXXXXXXX rep. XXXXXXXX e trascritto a Milano 2 in data XXXXXXX ai nn. XXXXXXXXX con il quale la predetta acquistava l'originario Mapp. 248 del Catasto Terreni dai signori XXXXXXXX nato a XXXXXX MI) il XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXX; XXXXXXXXX nato a XXXXXXX (MI) XXXXXXX C.F.: XXXXXXXXX; XXXXXXX nato a XXXXXXXX (MI) il XXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a XXXXXX (MI) l' XXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXX per quota XXXXXX di piena proprietà;

Alla signora XXXXXXX quanto in oggetto era pervenuto in forza di successione apertasi in data XXXXXXXXX registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano 2 in data XXXXXXX al n. XXXXX Vol XXXX e trascritta a Milano 2 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX cui segui rinuncia all'eredità del coniuge XXXXXXXXX nata a XXXXXX (MI) XXXXXXX con verbale ricevuto dalla Pretura di Cassano d'Adda (MI) il XXXXXXX regi-

strato a Milano il XXXXXXX al n. XXXX, con il quale la predetta riceveva l'originario Mapp. 248 del Catasto Terreni dal signor XXXXXXXX nato a XXXXXXX (MI) il XXXXXX per quota XXXXXXX di piena proprietà;

Ai signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX quanto in oggetto era pervenuto in forza di successione apertasi in data XXXXXX registrata presso l'Ufficio del Registro di Cassano d'Adda (MI) al n. XXXXXX Vol. XXXXXX trascritta a Milano 2 in data XXXXXXX ai nn. XXXXXXXXX con il quale i predetti ricevevano l'originario Mapp. 57 del Catasto Terreni dal signor XXXXXXXX nato a XXXXXXX (MI) il XXXXXX per quota di XXXXXXX di piena proprietà cadauno (gravata da usufrutto parziale a favore di XXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX);

Ricongiungimento di quota parziale di usufrutto alla nuda proprietà in morte della signora XXXXXXXXX suddetta deceduta in data XXXXXX.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla Certificazione notarile in atti della presente procedura, del 04/06/2025 a firma notaio XXXXXXXXX, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante ispezione ipotecaria del 18/03/2026 per soggetti e per immobili, servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano**,** alla data della nuova ispezione si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Si segnala che nel titolo di provenienza a rogito notaio XXXXXXX del XXXXXXX rep. XXXXXXXXX, già citato in precedenza, mediante cui i debitori hanno acquisito i beni esecutati della presente procedura, sono indicate n. 2 servitù di passo ai punti 8.2 e 8.3 del rogito sopra citato, che di seguito vengono riportate:

"8.2 …..…… servitù di passo pedonale, carraio mediante ogni sorta di veicolo, di passaggio di condutture di elettricità, gas, telefono, fognatura e acqua potabile, a carico della porzione di cortile condominiale al mappale 943 subalterno 701 graffato con il mappale 944 subalterno 701 e a favore dell'area al mappale 942, di proprietà della parte alienante, da esercitarsi dalla via Lazio, attraverso il passo carraio e fino all'accesso al mappale 942, costituita con atto a rogiti del notaio XXXXXXXX di Milano in data XXXXXXX, rep. XXXXXXX, registrato a Milano 2 il XXXXXXX, al n. XXXXX serie 1T, trascritto a Milano 2 il XXXXXX al n. XXXXXXX del Registro Particolare.

8.3 – Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che costituiscono parte integrante del presente contratto (ove per quanto tuttora applicabile) i seguenti diritti e obblighi contenuti nel titolo di provenienza di cui sopra e precisamente: La Società XXXXXX dichiara di essere a conoscenza che sul lato ovest il terreno qui compravenduto per la larghezza costante di 3 (tre) metri lineari circa, è gravato di servitù di passo pedonale e carrale a favore di terzi."

- **Misure Penali**

Nessuna;

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna;

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

  Costituzione di Vincolo trascritto a Milano 2 in data XXXXXXX ai nn. XXXXXXX a favore del Comune di Grezzago C.F. 83500690157 in forza di atto a rogito notaio XXXXXXXXXX in Cologno Monzese (MI) in data XXXXXXX rep. XXXXXXXX per vincolo di asservimento dell'area agli indici di utilizzazione edilizia del P.G.T. vigente a carico dell'originario Mapp. 905 del Catasto Terreni di Grezzago;

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

- **Iscrizioni**

  Ipoteca volontaria

  iscritta il XXXXXXX presso Milano 2 ai nn. XXXXXXX a favore di XXXXXXXX Spa con sede in Bergamo C.F. XXXXXXXX in forza di atto a rogito notaio XXXXXXX in Cologno Monzese in data XXXXXX rep. XXXXXX somma iscritta € XXXXX somma capitale € XXXXXXX durata 15 anni; annotata di frazionamento in quota in data XXXXXXX ai nn. XXXXXXXXX con i quali i Mappali 943 subalterni 9 e 51 del Catasto Fabbricati vengono identificati con il lotto n. 5 con somma iscritta pari a € XXXXXXX e somma capitale pari a € XXXXXXX;

- **Trascrizioni**

  Pignoramento

  Atto giudiziario del XXXXXXX n. rep. XXXXX trascritto il XXXXXX presso Milano 2 ai nn. XXXXXXX a favore di XXXXXXXX con sede in Grezzago C.F.: XXXXXX, contro XXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX, nata in XXXXXXX il XXXXXXXX, per la quota di 1/2 di proprietà e contro XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXX, nato in XXXXXXX il XXXXXX, per la restante quota di 1/2 di proprietà, degli immobili oggetto della presente procedura e già identificati catastalmente in precedenza.

- **Altre trascrizioni**

  Dall'esame dell'elenco delle formalità reperito dallo scrivente, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, in precedenza allegato, Non risultano, alla data dell'ispezione del 18/03/2026 gravare sui beni in oggetto, ulteriori formalità iscritte o trascritte successivamente alla trascrizione del pignoramento.

5.3 Eventuali note/osservazioni: Nessuna

6 CONDOMINIO

6.1 Gli immobili sono amministrati dallo Studio XXXXXX via XXXXXXX, XXXXX (BG).

Lo scrivente ha inoltrato, a mezzo mail, allo studio dell'Amm.re in data 24/02/2026 la richiesta di notizie in merito ad eventuale morosità spese condominiali per le ultime due gestioni ordinarie, eventuale morosità per spese condominiali straordinarie già deliberate, oltre ad altre informazioni riguardanti il Condominio.

L 'Amm.re del Condominio, in data 25/02/2026 ha inviato a mezzo mail la comunicazione richiesta, da dove risultano le seguenti risposte:

Importi spese condominiali Non pagate solo per ultimi due anni, risposta Amm.re:

"Esercizio 2023-2024: € 2.629,44 Esercizio 2024-2025: € 1.703,06";

Importo annuo delle spese gestione ordinaria (ultimo preventivo approvato) risposta Amm.re: *"Esercizio 2025-2026: quota a carico € 1.157,59; alla data della presente risultano non pagate rate per 432,00 €";*

Esistenza o meno di spese straordinarie, risposta Amm.re: *"Nessun lavoro straordinario deliberato";*

Notizie in merito all'esistenza o meno di eventuali cause in corso riguardanti il bene pignorato o parti comuni edificio, risposta Amm.re: *"Oltre alla presente procedura esecutiva immobiliare alla data della presente non risultano esserci altre cause nei confronti dei Sig.ri XXXXXXXXXX";*

"Sono presenti altre procedure esecutive immobiliari nei confronti di altri condomini";

Esistenza o meno del Certificato Idoneità Statica, risposta Amm.re: *"Nella nostra documentazione non risulta presente";*

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Come da richiesta del perito e relativa risposta dell'Amm.re del Condominio:

Eventuali dotazioni particolari del Condominio ed eventuali Servitù che riguardano parti comuni del Condominio, risposta dell'Amm.re: *"Non presenti servitù particolari o dotazioni aggiuntive riguardanti le parti comuni";*

Il tutto come risulta dalla comunicazione dell'Amm.re inviata al perito e già precedenza prodotta.

Il perito segnala che per l'ultima risposta dell'Amm.re, sopra riportata, in merito all'esistenza o meno di servitù che riguardano parti comuni del Condomini, a seguito della verifica effettuata dallo scrivente dell'atto di compravendita a rogito notaio XXXXXX del XXXXXX, rep. XXXXXXX, già in precedenza trattato, risulterebbe l'esistenza di n. 2 servitù riguardante il cortile comune di cui al Mapp. 943, il tutto come riportato al cap. 5.

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.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio è iniziata **post** 01/09/1967.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Lo scrivente ha fatto richiesta di accesso atti edilizi di fabbrica dell'edificio.

Il compendio immobiliare è stato realizzato in forza di DIA n. 20/2011, Prot. N. 6120 e successiva variante SCIA Prot. N. 0003788 del 22/05/2013, che si producono con relativa documentazione tecnica (compreso collaudo statico), oltre alla documentazione di Fine Lavori e Collaudo opere, presentata con Prot. N. 0004427 del 17/06/2013 comprensiva di Domanda di Certificato di Agibilità e relativa Agibilità in Autocertificazione.

7.2 Conformità edilizia:

Dal confronto degli atti edilizi reperiti con lo stato di fatto, Non si sono accertate difformità.

7.3 Conformità catastale

Dal confronto della vigente planimetria catastale con lo stato di fatto, Non si sono accertate difformità.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà, dei muri confinanti con altre proprietà calcolati a ½ della loro superficie 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	68,00 circa	100%	mq 68,00 circa
Balconi	mq	11,65 "	30%	mq 3,50 "
Totale Superfici		79,65 circa mq lordi		**71,50 circa mq Commerciali**

Si fa presente che le superfici catastali Non coincidono quasi mai con le superfici commerciali.

Per quanto riguarda il posto auto scoperto, questo viene stimato a corpo e NON a misura, com'è nell'uso commerciale del mercato della compravendita immobiliare per questa tipologia di immobili.

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto perito, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale, della destinazione d'uso abilitata dal Comune, del piano ove è ubicato l'immobile (piano primo), 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 del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, 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) – 2° semestre 2025 - Grezzago – zona B/1 Centrale (Non è riportato il valore zona semiperiferica), Abitazioni tipo economico A/3 da € 950,00 /mq a € 1.250,00/mq (residenziale);

- AGENZIE IMMOBILIARI presenti nella zona ove sono ubicati i beni pignorati, che danno quotazioni, per appartamenti similari, che si aggirano da € 1.150,00 /mq a € 1.450,00 /mq (residenziale) abitazioni del tipo economico A/3. Per i posti auto scoperti da € 5.000,00 a € 6.000,00 a corpo, com'è in uso commerciale per la compra-vendita di questa tipologia d'immobili.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO (appartamento + posto auto scoperto)

APPARTAMENTO

Descrizione Destinazione D'uso	Categoria Attuale In Catasto	Superficie commerciale	Valore mq	Valore Complessivo
Abitativo	A/3	71,50 circa	€ 1.350,00	€ 96.525,00

Posto Auto Scoperto

Valore del Posto Auto Scoperto stimato a corpo è pari a: € 5.000,00

Valore Complessivo del Lotto € 101.525,00

Valore commerciale Lotto Unico da libero € 101.525,00 arrotondato a € 101.500,00

9.4 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:

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 5.075,00
Morosità Condominiali, fino alla data della comunicazione Amm.re	- € 4.764,50
Restano	€ 91.660,50

Prezzo base d'asta LOTTO Unico libero al netto delle detrazioni € 91.660,50

Arrotondato € 92.000,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

NON risultano contratti di locazione registrati, come da comunicazione inviata dall'Agenzia dell'Entrate e già in precedenza allegata; pertanto lo scrivente Non può esprimersi in merito.

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 agli esecutati 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: 23/03/2026

Il Perito estimatore

Arch. Vincenzo Roberto Aprile