

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 771/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Idamaria Chieffo**

Custode: **avv. Andrea Pirotta**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)

Via Gaetano Negri, 5



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Trezzano sul Naviglio (MI) via Gaetano Negri n. 5

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 8, particella 25, subalterno 16

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà:

€ 182.000,00



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
3. STATO OCCUPATIVO.....	6
4. PROVENIENZA	6
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	6
6. CONDOMINIO	7
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	8
8. CONSISTENZA	9
9. STIMA	10
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	12
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	12
12. CRITICITA' DA SEGNALARE	12
13. ALLEGATI.....	12



LOTTO 001
(Appartamento e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) via Gaetano Negri n. 5 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da tre locali oltre servizi e terrazzo, oltre ad un vano cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis nata a Omissis CF: Omissis.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) come segue: (all.1)

Intestati:

Omissis Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 8 part. 25 sub. 16**

dati classamento: Categoria A3, Classe 7, consistenza vani 5.5, Superficie catastale totale 112,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94,00 mq., rendita € 482,89.

Indirizzo: Via Gaetano Negri n. 5

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 01/09/2011 Pratica n. MI1065381 in atti dal 01/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.497728.1/2011);
- Variazione nel classamento del 10/12/2009 Pratica n. MI1120275 in atti dal 10/12/2009 variazione di classamento (n. 234784.1/2009);
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 10/12/2008 Pratica n. MI1044216 in atti dal 10/12/2008 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 114777.1/2008);
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)

Dell'appartamento: prospetto sull'area condominiale, vano scale comune, appartamento al sub. 15, prospetto su via Negri, prospetto sull'area condominiale;

Della cantina: a nord: intercapedine, cantina proprietà di terzi, corridoio e scale di accesso comuni.

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 Trezzano sul naviglio (MI)

Fascia/zona: Centro

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: autobus linea Z553, 327 e treno S9.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: tangenziale est, Strada Statale 494.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte integrante di un complesso immobiliare condominiale.

Il complesso immobiliare, edificato nel 1962 circa, è costituito da un corpo di fabbrica ad uso abitazione di cinque piani fuori terra.

L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato avviene direttamente da via Gaetano Negrì.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura piana, le facciate sono intonacate e a mattoni e presentano finiture semplici, lo stato manutentivo è da riordinare.

Il vano scala e l'atrio d'ingresso, sono in buone condizioni, è presente l'ascensore posto nel cortile condominiale.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e mattoni;
- accesso: cancello in ferro e vetro;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- scala interna: a doppia rampa in marmo;
- condizioni generali esterne: mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, terrazzo ubicato al piano quarto, oltre un vano cantina al piano interrato.

L'esposizione dell'immobile è su tre fronti.

CORPO A:

Appartamento (all.3):

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in gres porcellanato in tutti gli ambienti;



- infissi esterni: doppi infissi 1. in legno con vetro semplice, 2. Alluminio.
Infisso esterno in Pvc con chiave lato cucina per ingresso secondario dal terrazzo (ascensore), cancello con chiave sul terrazzo per arrivo dell'ascensore;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc (predisposte elettriche);
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia elettrica installata sul terrazzo;
- servizi igienici: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: presente;
- condizioni generali dell'immobile: buone.

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

Cantina:

- porta d'accesso: alluminio;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonaco.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Trezzano sul Naviglio in posizione centrale, la zona ha caratteristiche prettamente residenziali.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica valida.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non Presente.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 14/03/2024 e in data 18/04/2024 per accedere al locale cantina, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.4)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 18/01/2024.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 18/12/2008

In forza atto di acquisto in autentica Notaio Dott. Sanfelici Alessandra in data 18/12/2008 rep nn.4866/1922, trascritto a Milano 2 in data 22/12/2008 ai nn.199872/131052.

A/c Omissis, Omissis, Omissis e Omissis.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà dei signori Omissis nato a Omissis C.F.: Omissis e Omissis nata a Omissis C.F.: Omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Roncoroni Alberto in data 18/05/1978 rep nn.21277, trascritto a Milano 2 in data 13/06/1978 ai nn.29323/25199.
- Con atto di denuncia di successione n. 2381/2003 del 22/12/2003 trascritto a Milano 2 il 19/10/2009 ai nn. 138598/87515, la quota di un mezzo passava ai sig.ri Omissis, Omissis, Omissis e Omissis;
- In data 11/04/2003 decedeva il sig. Omissis, accettazione tacita di eredità Notaio Sanfelici Alessandra di Milano rep. 4866/1922 in data 18/12/2008 trascritta a Milano 2 in data 22/12/2008 ai nn.199873/131053, a favore dei sig.ri Omissis, Omissis, Omissis e Omissis;
- Con atto a rogito Notaio Dott. Sanfelici Alessandra in data 18/12/2008 rep nn.4866/1922, trascritto a Milano 2 in data 22/12/2008 ai nn.199872/131052 i sig.ri Omissis, Omissis, Omissis e Omissis hanno venduto alla signora Omissis.

(all.5)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Francesco Casarini Notaio in Bologna (BO) alla data del 06/09/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 17/04/2024 si evince **(all.6)**:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **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**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 22/12/2008 ai nn.199874/38295 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Sanfelici Alessandra in data 19/12/2008 rep. 4867/1923

a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma c.f. 09339391006

contro Omissis

Importo ipoteca € 580.000,00 di cui € 290.000,00 di capitale eventuale durata del vincolo 40 anni.

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 29/06/2023 rep. 18533 trascritto il 09/08/2023 ai nn.116484/81941 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma c.f. 09339391006.

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuale presenza del CIS, eventuale presenza certificato Abitabilità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'immobile amministrato dallo studio Peraudo fino al 31/03/2024 successivamente ci sono stati i passaggi di consegna al nuovo amministratore lo studio AMG amministrazione di condomini con sede in Assago (MI), che ha fornito le informazioni che seguono **(all.7)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 62



Informazioni derivanti dall'atto di compravendita

"Inerisce altresì la porzione immobiliare in oggetto la proporzionale quota (attualmente pari ad un mezzo spettando ai proprietari della confinante porzione immobiliare al subalterno 15 (quindici) la titolarità della restante quota di un mezzo) del diritto d'uso esclusivo dell'innovazione consistente nell'ascensore esterno in cortile di proprietà della parte venditrice in forza dell'assunzione a proprio carico delle spese di esecuzione, salvo il diritto previsto dall'art. 1121 terzo comma Codice Civile in favore degli altri condomini loro eredi o aventi causa".

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023: € 3.150,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €6.300,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 16/05/2022 gravanti sull'immobile: € 14.978,24

Cause in corso: non vi sono cause in corso.

Eventuali problematiche strutturali: non conosciute.

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) in Tessuto urbano consolidato di recente formazione – (TUC-r1) tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8):

- Nulla osta n. 140 del 14/03/1962
- Concessione edilizia in sanatoria n. 796 del 09/12/1991
- Concessione edilizia in sanatoria n. 797 del 14/01/1993
- Concessione edilizia in sanatoria n. 95 del 24/02/1995



- Dia del 21/05/2002 protocollo n. 0012886 realizzazione ascensore
- Dia del 05/11/2008 protocollo n. 0031255 divisione appartamento
- Dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale in data 12/12/2008 protocollo n. 0034890
- Agibilità n. 140 rilasciata in data 28/03/1966
- Agibilità in sanatoria n. 796 rilasciata in data 09/01/1991
- Agibilità in sanatoria n. 797 rilasciata in data 14/01/1993
- Agibilità in sanatoria n. 95 rilasciata in data 02/06/1997

Nota: La scrivente dopo ripetuti solleciti all'ufficio tecnico del Comune di Trezzano sul Naviglio è riuscita a visionare il fascicolo edilizio in data 23/04/2023.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo L'appartamento risultava conforme alla Dia del 2008 e alla planimetria catastale ad eccezione di un tavolato inserito nel bagno per separare la lavatrice.

Sono sanabili mediante:

Opere edilizie per ripristino stato originario.

Costi stimati:

Demolizione tavolato: € 500,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 10/12/2008 ad eccezione di un tavolato inserito nel bagno per appoggiare la lavatrice.

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/a 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
Abitazione	Mq.	95,37	100%	95,37
Terrazzo	Mq.	25,00	30%	7,50
Terrazzo	Mq.	85,14	10%	8,51
Cantina	Mq.	9,11	25%	2,28
Totale		214,62		113,66

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.



9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato 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.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023
 - Borsino Immobiliare, consultazione aprile 2024
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2023
 - Consultazione valori immobiliari dichiarati, a cura dell'Agenzia delle Entrate (aprile 2023 - dicembre 2023)

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 – zona D1 – Centro

Quotazioni:

Abitazioni civili da € 1.550,00 a € 1.800,00 (euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: aprile 2024

Comune: Trezzano sul Naviglio

Fascia/Zona: Centro

Valore mercato prezzo min. 1.457,00 / prezzo max. 1.939,00 (euro/mq)

TeMA Milano

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Trezzano sul Naviglio

Zona: Centro

Valore di compravendita prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 1.800,00 (euro/mq)

Fonte di informazione: a cura dell'**Agenzia delle Entrate** – Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: aprile 2023 – dicembre 2023)

Trezzano sul Naviglio, via Giacomo Negri 5 – segmento immobiliare entro 200 m:

- appartamenti categoria A/3 – superficie da 82 mq a 123 mq: da €/mq 1.566 a €/mq 2.073
Libero mercato – Comparazione N. 7 transazioni immobiliari simili.





9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	113,66	€ 1.750,00	€ 198.905,00

€ 198.905,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 001	€ 198.905,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.945,25
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 6.300,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 182.159,75
arrotondato € **182.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: € 0,00
 non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Nunzia Cacciola dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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 ossequio.

Milano li: 23/04/2024

L'Esperto Nominato
Arch. Nunzia Cacciola

13 ALLEGATI

- 1) Visura storica
- 2) Fotografie
- 3) Planimetria catastale
- 4) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 5) Atto di acquisto
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Documenti amministrativi
- 8) Pratiche Edilizie

