

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RGE 480/2024

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Appartamento con cantina

Unità immobiliare in TREZZO SULL'ADDA (MI) via De Magri n. 9 piano T



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

Bene in **TREZZO SULL'ADDA (MI)**
Milano (MI) via De Magri n. 9 Piano T

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: TREZZO SULL'ADDA (MI)
Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio **8** particella **220** subalterno **707**

Detenzione del bene

al sopralluogo occupato dai proprietari

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno oltre gli esecutati.

Conformità edilizia

Si

Conformità catastale

Si

Criticità da segnalare

Nessuna.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 96.000,00

da occupato: € 81.500,00

LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

Bene in **TREZZO SULL'ADDA (MI)**
Milano (MI) via De Magri n. 9 Piano T

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Trezzo sull'Adda, via De Magri n. 9, appartamento ad uso abitazione di due locali oltre servizi posto al piano terreno con annessa cantina al piano terreno.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Per la quota di proprietà di 1/2
in regime di comunione dei beni con

Per la quota di proprietà di 1/2
in regime di comunione dei beni con

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo Sull'Adda come segue: **(all. 1)**

Per la quota di proprietà di 1/2
in regime di comunione dei beni con

Per la quota di proprietà di 1/2
in regime di comunione dei beni con

dati identificativi:

fg. 8 part. 220 sub. 707

dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; consistenza 68 m²; sup. cat. Tot. 68 m²

Indirizzo: Trezzo sull'Adda via De Magri n. 9 Piano T;

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risultante dalla planimetria depositata in catasto e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: mapp. 221; altra proprietà; cortile comune; via De Magri.

Della cantina: altra proprietà; cortile comune; enti comuni.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Trezzo sull'Adda

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 350 mt linee Bus 301, 309

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,7 km svincolo Autostrada MI-VE casello di Trezzo Sull'Adda.

2.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 2)

In piccolo edificio di due piani fuori terra oltre al piano terreno.

- struttura: mattoni e c.a.;
- facciate: ad intonaco tinteggiato;
- accesso: portone in legno anche carraio di accesso al complesso indi cortile comune ed infine porta di accesso all'appartamento.
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento e della cantina (all. 2)

Appartamento posto al piano terreno composto da un soggiorno, una camera, cucina, bagno; completa la proprietà un vano di cantina al piano terreno.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
 - pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino a circa altezza 140/170 cm.;
 - pavimenti: in ceramica;
 - infissi esterni: in legno a finitura naturale con vetri singoli;
 - porta d'accesso: non blindata;
 - porte interne: in legno tamburato a finitura naturale;
 - imp. citofonico: presente;
 - imp. elettrico: sotto traccia;
 - imp. idrico: sottotraccia;
 - imp. termico: caldaietta murale a gas installata in cucina;
 - acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta di cui sopra;
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
 - impianto di condizionamento: non presente;
 - altezza dei locali: m. 2,8 circa;
- condizioni generali: buone.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno;

- pavimento: piastrellato;
 - pareti e plafone: intonacati e finteggiati;
 - punto luce: presente.
- condizioni generali: buone.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati dai proprietari.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome degli esecutari in qualità di danti causa **(all. 7)**.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott. fa stato fino al 13/07/2024 **(all. 3)** si evince:

Notaio in Perugia (PG) che

- Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. Notaio in Codoqno del 01/04/2014 rep.49684/16268 **(all. 4)** trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/04/2014 al n.25747 di formalità; favore: per i diritti di 1/2 di piena proprietà e per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto per causa di Morte, denuncia di Successione Ufficio del Registri di Gorgonzola del 24/06/2009 rep.34326/2009 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 17/12/2009 al n.110546 di formalità; favore: per i diritti di 1/2 di piena proprietà contro: deceduto il 08/05/2009 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
Con Atto del 01/04/2014 rep.49684/16268 e trascritto il 24/04/2014 al n. 25748 di formalità è stata Accettata L'eredità.
- Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. Notaio in Milano 14/12/1979 rep.55451 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 08/01/1980 al n.1304 di formalità; favore: per i diritti di 1/2 di piena proprietà e per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.

Notaio in Perugia (PG) che

fa stato fino al 13/07/2024 **(all. 3)** si evince:

- Ipoteca volontaria n.5787 del 24/04/2014 favore:

(elegge domicilio:

contro:

per €

146.138,00 capitale 97.425,00 derivante da mutuo, durata 25 anni, atto Notaio di Codoqno del 01/04/2014 rep.49685/16269.

- Pignoramento Immobiliare n.44185 del 13/05/2024 favore:

contro:

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano in data 09/05/2024 rep.9893

Aggiornamento delle pregiudizievoli

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati **(all. 5)**.

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

I beni non sono costituiti in condominio.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

4.4. Certificazioni energetiche

Codice identificativo APE 1522100020413 Registrato il 26/09/2013 Valido fino a 26/09/2023

Note: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Immobile edificato anteriormente al 01/09/1967 oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione di Costruzione** n. 116/77 Prot. 2274 del 04/07/1977
- **Concessione in sanatoria n. 60 Prot. 1125**

A seguito di accesso atti edilizi effettuato dallo scrivente, si allega quanto fornito dall'ufficio comunale preposto (**all. 6**).

5.1. Conformità edilizia/catastale:

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alla Concessione sopra citata ed alla scheda catastale del 19//04/1978.

Al sopralluogo i beni risultavano conformi alla scheda catastale del 08/02/19572.

5.2. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Non necessarie.

8. CONSISTENZA

6.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m ²	66,3	100%	66,3
cantina	m ²	4,5	25%	1,1
		70,8		67,4
		m ² lordi		m ² commerciali

9. STIMA

7.1. 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.

7.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Trezzo Sull'Adda
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Trezzo Sull'Adda

7.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Trezzo Sull'Adda

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,5 / prezzo max. 6,3 (Euro/mq mese)

7.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamnto con cantina	A/3	67,4	€ 1.500,00	€ 101.100,00
				€ 101.100,00

7.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 101.100,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 5.055,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 96.045,00

7.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO CON CANTINA TREZZO SULL'ADDA (MI) via De Magri n. 9 Piano T foglio 8 particella 220 subalterno 707	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 96.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 81.500,00
<p>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, <u>valutati a corpo e non a misura</u>, 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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

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. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al legale del Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato 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 ossequio.

Milano li: 20/10/2024



ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Certificazione notarile
- 04) Atto provenienza
- 05) Aggiornamento pregiudizievoli
- 06) Atti edilizi
- 07) Interpello Agenzia Entrate.