

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 810/24**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzo sull'Adda MI

Via Biffi n°3



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Trezzo sull'Adda

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 16, particella 297, subalterno 11 (A3)

Dati Catastali: foglio 16, particella 318, subalterno 40 (C6)

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da locatario con titolo opponibile

### Contratti di locazione in essere

Contratto registrato a Bergamo il 25/01/2023 ai nn. 851 3T

Tipologia contratto: 4 anni + 4 anni con scadenza 31/12/2027

**Il contratto è opponibile al procedimento poiché stato stipulato in data precedente alla trascrizione del pignoramento del 19.07.2024.**

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 126.000,00

da occupato: € 94.000,00



**LOTTO 001****(Appartamento con autorimessa)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI) via Biffi n.3 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tre locali oltre servizio, ripostiglio, cucina abitabile, due balconi ed autorimessa.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile.  
Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda MI come segue: (all. 9)**

Intestati: **omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 16 part. 297 sub. 11**

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 348,61€

Indirizzo: Via Biffi Angelo 3

Dati derivanti da: visura storica

Intestati: **omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 16 part. 318 sub. 40**

dati classamento: categoria C/6, classe 6, consistenza 20mq, rendita 113,62€

Indirizzo: Via Biffi Angelo 3

Dati derivanti da: visura storica

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: a nord: altra proprietà e vano scala comune; a est: Via Biffi; a sud: cortile comune; a ovest: altra proprietà

dell'autorimessa: a nord: altra proprietà; a est: corsello comune; a sud: vano comune; a ovest: vano scala comune



**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 Trezzo sull'Adda MI

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.

Servizi offerti dalla zona: supermercato Adda Store in Via Mazzini a 1.200m circa, farmacia di Concesa in Piazza Cereda 6 a 400m circa, istituto comprensivo Don Gnocchi in Via Don Gnocchi 2 a 400m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea bus Z301 (Bergamo – Milano) a 500m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 Km circa svincolo A4 di Trezzo sull'Adda.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)**

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 3 piani fuori terra, costruito negli anni 80 del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

**2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)**

Abitazione di tipo civile, posta al piano secondo, composta da ingresso in soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi, cucina abitabile ed autorimessa.

**Corpo A:**Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica nelle camere e nel bagno;
- infissi esterni: in legno e doppio vetro e tapparelle in legno;
- porta d'accesso: anta singola in legno tamburato blindata;
- porte interne: in legno e vetro con finitura a naturale;



- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Autorimessa:

- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: tinteggiate.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova a sud ovest di Trezzo sull'Adda, ai confini con la frazione di Concesa, in prossimità della direttrice Via Marconi che collega con il comune di Vaprio d'Adda.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non esistente

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non esistente

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/10/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode incaricato si è rinvenuto che gli immobili sono occupati da locatario con contratto di locazione, per l'importo annuale di euro 4.800,00 con pagamento a cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.  
Note: nessuna

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Contratto registrato a Bergamo il 25/01/2023 ai nn. 851 3T  
Tipologia contratto: 4 anni + 4 anni con scadenza 31/12/2026

**Il contratto è opponibile al procedimento poiché stato stipulato in data precedente alla trascrizione del pignoramento del 19.07.2024.**

Note: il contratto è del tipo 4 anni + 4 anni e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 3 mesi prima della naturale scadenza.



## 4 PROVENIENZA (all. 6)

### 4.1. Attuali proprietari

omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 30.01.2001.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Giovanni Battista Mattarella in data 30.01.2001 rep. nn. 44415 trascritto a Milano 2 in data 05.02.2001 ai nn. 10162/7155.

### 4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di omissis per titoli ante ventennio.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 29.07.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 08.10.2024 si evince:

### 4.1. 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**

Nessuna

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 30.03.2023 ai nn. 42869/6878 derivante da atto di decreto ingiuntivo in data 18.12.2022 rep. 3666.  
Importo capitale € 1.431.850,65

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 09.07.2024 rep. 15977 trascritto il 19.07.2024 ai nn. 99757/71277



- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Valois con sede in Zingonia di Ciserano BG che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 33,784

### 5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1.400,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 1.395,88€

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

### 5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

### 5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1981.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzo sull'Adda MI 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.



### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7 ed 8)

- Concessione edilizia del 25.05.1981 prot. 5064.
- Concessione edilizia del 17.02.1983 prot. 1041.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

### 6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme; La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria depositata nelle pratiche edilizie poiché è stata spostata la porta di accesso alla cucina. Regularizzabile mediante: CILA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: spostamento porta accesso cucina.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

### 6.3. Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria catastale poiché è stata spostata la porta di accesso alla cucina e non compare il balcone del salotto/cucina.

Regularizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 1.000€

Oneri totali: **1.000€**

## 8 CONSISTENZA

### 7.1. 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	91,20	1,00	91,20
balconi	mq	10,48	0,30	3,14
autorimessa	mq	20,00	0,25	5,00
<b>TOTALE</b>		<b>121,68</b>		<b>99,34</b>
		<b>mq lordi</b>		<b>mq commerciali</b>



## 9 STIMA

## 8.1. 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.

## 8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO che dà quotazioni da 1.000,00€ a 1.250,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.300,00€ - 2.000,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2023 (1.400,00€ al mq).

## 8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A3/C6	99,34	1.400,00	€ 139.081,60
			Totale	<b>€ 139.081,60</b>

## 8.4. 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 € 139.081,60
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 6.954,08
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 3.500,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 2.800,00

**Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 125.827,52**

**Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 94.000,00**

Nota: 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

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Per determinare se i canoni di locazione si possano o meno considerare vili ai sensi del dell'art. 2923 comma 3 CPC lo scrivente ha calcolato il minimo e massimo canone possibile, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2024 qui di seguito riportate, e le ha confrontate con il canone applicato.

Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1600	L	4,9	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1250	L	3,5	4,8	L

Il valore di canone minimo di zona è pari a 3,5€ al mq al mese.

Per l'immobile in esame corrisponde a:

3,5€ x 99,34mq x 12 mesi = 4.172,28€ minimo

4,8€ x 99,34mq x 12 mesi = 5.721,98€ massimo

Canone attuale: 4.800,00€

Il canone è superiore ai valori minimi ed inferiore ai valori massimi di zona.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani 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.

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: 23/12/2024

I'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Contratto di locazione;
- 6) Atto di provenienza;
- 7) Concessione edilizia 1981;
- 8) Concessione edilizia 1983;
- 9) Visure storiche.

