

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 528/2023

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

Custode giudiziario: **AVV. Daniele Portinaro**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: in Trezzano sul Naviglio (MI) Via Ludovico Ariosto 5B



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Trezzano sul Naviglio – Via Ludovico Ariosto 5B

Categoria: A/3 – abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 13, particella 130, subalterno 30

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

Onnis Andrea proprietà 1/2

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero intero: € 161.400,00

valore diritto quota ½: € 80.700,00

Giudizio di divisione

l'appartamento non risulta agevolmente divisibile in due unità distinte.

Criticità da segnalare

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 001
APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) nel fabbricato 2: appartamento al piano settimo contraddistinto con il n.30, composto di quattro locali più servizi con vano cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di xxx

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(allegati 1,2,3)

CORPO: A

Intestati:

- xxx

½ Proprietà ciascuno

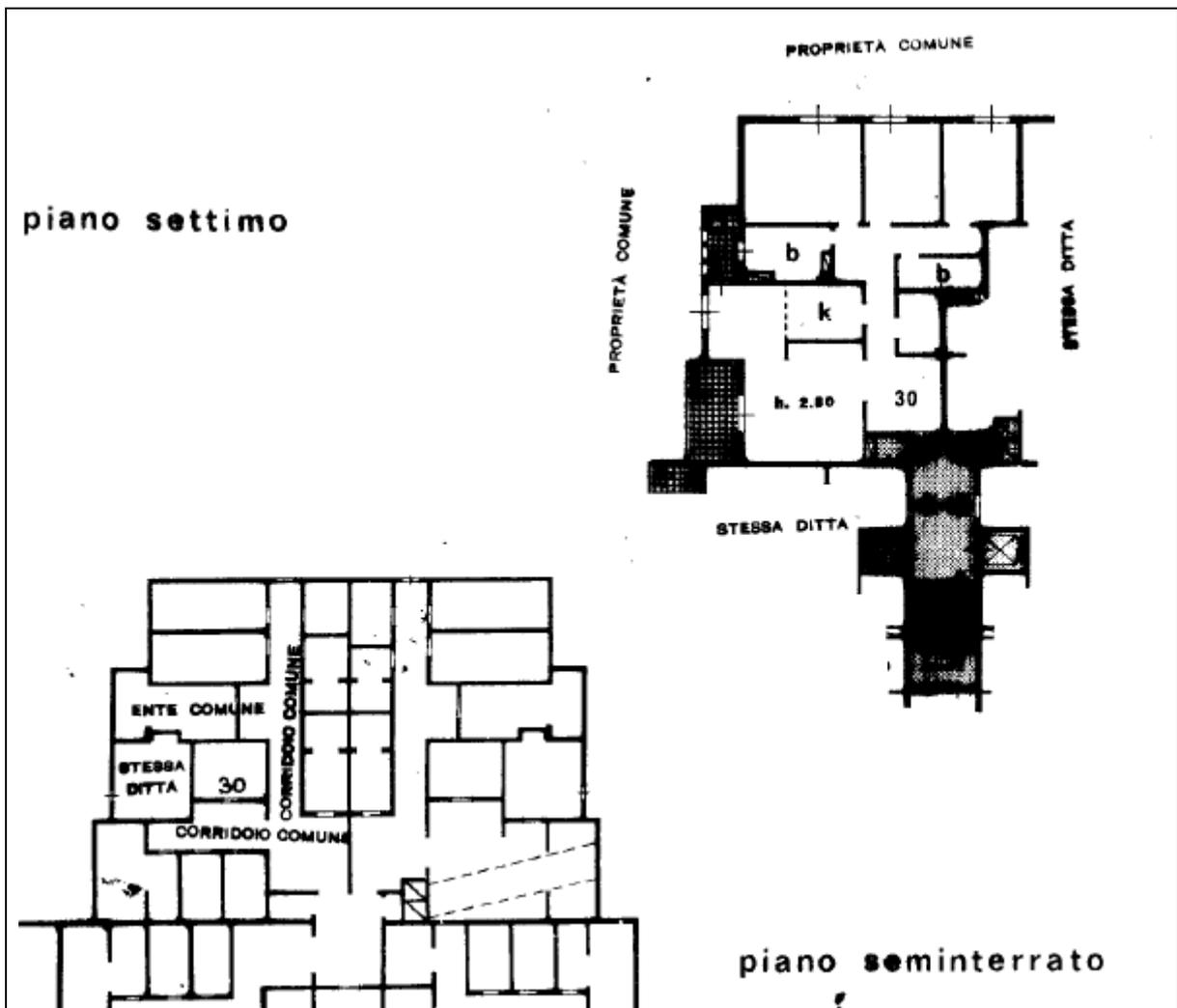
dati identificativi: **foglio 13, particella 130, subalterno 30**

dati classamento: categoria A/3, classe 7, consistenza mq.7 vani, superficie catastale totale mq.112, totale escluse aree scoperte mq. 109, rendita €614,58.

Indirizzo: Trezzano sul Naviglio- Via Ariosto Ludovico, piano S1-7

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 Pratica n. MI1069602 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 501949.1/2011)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



1.4. Coerenze (come da atto provenienza):

dell'appartamento: appartamento 31, pianerottolo comune, ente comune, appartamento 29, proprietà comune;

della cantina: corridoio comune, cantina n.26, ente comune, altra proprietà

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzano sul Naviglio

Fascia/zona: periferica- oltre la statale 494

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: Istituto Franceschi Plesso Boschetto, centri logistici

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea TRZ2-TRZ3- Z560

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso composto di tre fabbricati a torre con giardino condominiale.

Il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare è composto di 9 piani fuori terra più un piano interrato

- facciate: pannelli prefabbricati graniglia
- accesso su strada: cancelletto in ferro;
- accesso comune: portoncino in vetro e alluminio;
- citofono: videocitofono
- riscaldamento: centralizzato a pavimento;
- acqua calda sanitaria: centralizzata
- ascensore: presente
- giardino: prati, alberature e pavimentazioni
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: normali;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al piano settimo e composto da ingresso, soggiorno, angolo cucina aperto verso il soggiorno, lavanderia, due bagni – uno con finestra- tre camere, disimpegno, balcone e loggia.

All'appartamento è annesso vano cantina al piano seminterrato

Altezza interna circa metri 2,80

Corpo A:

appartamento:

- esposizione: doppia angolare (nord-ovest)
- pareti: tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: sala e corridoio lastre marmo, cucina e bagni piastrelle, camere parquet a quadrotti
- infissi esterni: in legno e vetri doppi;
- protezioni: tapparelle in plastica
- porta d'accesso: portoncino blindato
- porte interne: finitura legno
- imp. elettrico: sotto traccia da verificare;
- imp. idrico: sottotraccia da verificare;
- servizio igienico 1: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- servizio igienico 2: attrezzato con lavabo, vaso, bidet
- condizioni generali dell'appartamento: pessime
- si segnalano macchie e muffe su pareti e plafoni - in particolare pareti loggia

- condizioni generali di manutenzione: scarse

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica, con presenza di capannoni; di fronte al complesso edificato vi è una lottizzazione di villette mono-bifamigliari con giardino.

2.5. Certificazioni energetiche

L'Amministratore di Condominio ha fatto presente che non c'è la Certificazione

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

2.8. Verifica immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica (art.1 commi 376 ss L178/2020)

Si allega comunicazione Ufficio tecnico Trezzano sul Naviglio che afferma che l'immobile non ricade nel regime. (all. 9)

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15.09.23 alla presenza del Custode Giudiziario si è rinvenuta la proprietaria che ha dichiarato di abitare l'immobile con due figli minori.

3.2. Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta l'Agenzia delle Entrate ha inviato Comunicazione che non risultano contratti di locazione (**all. 5**)

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

xxx

Proprietà ½ ciascuno

dal 19.09.2008 ad oggi

In forza di atto compravendita Notaio xxx

4.2. Precedenti proprietari

xxxx

Proprietà ½ ciascuno in regime di comunione di beni

dal 29.07.1992 al 19.09.2008

In forza di atto compravendita xxx

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (allegato I.)

Dal certificato ipotecario in atti implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di

consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile ((**all. 6**)) alla data del 29.09.23 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

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

.....

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

.....

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria stipulata da xxxx gravante sull'intera proprietà dell'immobile

- **Pignoramenti**

Pignoramento del xxx

- **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da xxx che a seguito delle informazioni richieste ha fissato un appuntamento in ufficio per mostrare alla scrivente la seguente documentazione (**all.10**) da cui sono state tratte le informazioni qui di seguito riportate:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 10,91

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 4.120

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 9.791

Non ci sono spese straordinarie deliberate ad oggi

Cause in corso: dato non reperito

Eventuali problematiche strutturali: non reperito

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 insolite 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

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio:

Zone prevalentemente residenziali – sottozona a media intensità – edifici a torre

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

La scrivente in data 27.07.2023 ha protocollato:

- richiesta di accesso agli atti di fabbrica

Qui di seguito si descrivono le risultanze della visura effettuata in data 7.09.23:

Licenza edilizia 113/1970 prof. 8847 del 27.06.1972 per costruzione di tre fabbricati per abitazioni – nel fascicolo visionato non è presente l'agibilità

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava non conforme ai contenuti delle tavole grafiche contenute nel fascicolo edilizio:

difficoltà riscontrate: chiusura della loggia prospiciente bagno e cucina (si segnala che la chiusura della loggia oltre ad essere abusiva ha causato gravi presenze di umidità e muffa sulle pareti della stessa)

Al fine di ripristinare l'iter autorizzativo risulta necessario rimuovere le partiture finestrate di chiusura.

Costi stimati per la rimozione e smaltimento partiture: circa €800,00

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale depositata al NCEU in data 26.09.1973 risulta conformi ai contenuti della pratica edilizia citata.

8. SUPERFICIE COMMERCIALE**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.

- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
appartamento	108,72	1,00	108,72
loggia	2,86	0,35	1,00
balcone	6,00	0,25	1,50
cantina	5,70	0,25	1,425
Totale arrotondato			113,00

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 15.09.2023).

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

Offerte di vendita: Immobiliare.it- idealista.it (ricerca effettuata in data 5.10.2023)

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dai siti per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare, in questo caso le unità immobiliari sono site nello stesso complesso.

1) Quadrilocale Via Ariosto 5 (tipologia identica al bene)

€215.000- mq.116-- piano 5

Fabbricato del 1975 – Classe F- riscaldamento centralizzato – stato di manutenzione: da ristrutturare

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Prezzo unitario
€215.000	€190.000	€/mq1.637

2) trilocale Via Ariosto 5

€210.000- mq.105- piano 8-

Fabbricato del 1975– Classe G- centralizzato – stato di manutenzione: parzialmente ristrutturato

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Prezzo unitario
€210.000	€190.000	€/mq.2.000

2) Trilocale Via Ariosto 5

€238.000- mq.102- piano 2-

Fabbricato del 1970 – Classe E- riscaldamento acentralizzato – ristrutturato

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Prezzo unitario
€238.000	€214.200	€/mq.2.100

Dalle indagini sopra evidenziate si verifica che le offerte di vendita mostrano valori da €/mq. 1.627 a €/mq.2.100 in base al grado di manutenzione (ristrutturazione

dell'immobile) valori allineati con quelli del listino dell'Agenzia Entrate esposto di seguito)

LISTINO AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 – TREZZANO SUL NAVIGLIO – zona periferica D1

che individua quotazioni per abitazioni civili in stato normale da €/mq.1.300 a €/mq. 1.800.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: TREZZANO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1800	L	4,2	6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2650	L	6,1	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1600	L	4,2	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1250	L	3,3	4,1	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,6	5,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1650	2300	L	6,1	8	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1600	L	4,5	6	L

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + fabbricato con giardino e portineria con buono stato di manutenzione
- + livello di piano
- + doppia esposizione
- + balcone
- condizioni di manutenzione appartamento: scarse
- stato manutentivo appartamento: pessimo

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.600,00 €/m²**

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/2)
Lotto 1	113,00	€ 1.600	€ 180.800,00	

Totale	€181.000,00	€ 90.500,00
Arrotondato		

9.3. 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 1	€181.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 9.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€800,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€9.791,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€114.450,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato	€161.400,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 QUOTA ½ al netto delle decurtazioni libero arrotondato	€80.700,00

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 DI DIVISIONE

Per la sua conformazione, per l'entità e alto costo delle opere edilizie necessarie per il frazionamento, a parere della scrivente, l'appartamento non risulta agevolmente divisibile in due unità distinte.

11. CRITICITA' DA SEGNALARE

no

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli 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: 6 ottobre 2023

l'Esperto Nominato

ALLEGATI:

- 1) **Visura storica catastale**
- 2) **Estratto di mappa**
- 3) **Planimetria catastale**
- 4) **Atto provenienza**
- 5) **Comunicazione Agenzia Entrate**
- 6) **Elenco sintetico formalità**
- 7) **Licenza edilizia 113.1972**
- 8) **Rilievo fotografico**
- 9) **Comunicazione edilizia residenziale pubblica**
- 10) **Tabella spese**
- 11) **Stima privacy**