

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

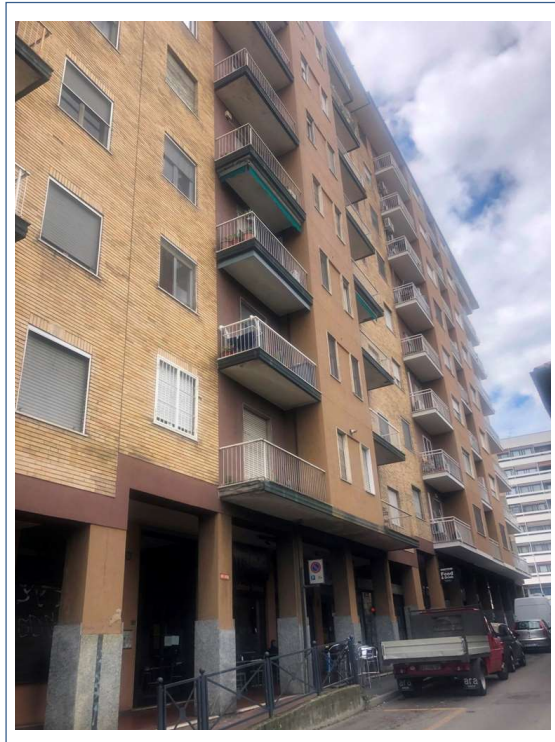
RG. 99/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

(annulla e sostituisce relazione depositata il 10/09/2024)

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzano Sul Naviglio



Dott. Geom. Flavia Balestri

Via Bartolini 18 20155 Milano

Tel. +39 348 2643447

e-mail: balestri.flavia@gmail.com – pec: flavia.balestri@geopec.it

albo Geometri n. 8099, albo periti Tribunale Milano 13022

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Trezzano Sul Naviglio Via Roma 14

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 16 particella 128 subalterno 40

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dai debitori esegutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 80.000**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI) via Roma n. 14 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo scala B composto da due locali oltre cucina e servizi e due balconi e vano pertinenziale di cantina posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

1. _____ nata a TERMOLI (CB) il _____. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

_____ nato a VALGUARNERA CAROPEPE (EN) il _____. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

Eventuali comproprietari: /

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Sul Naviglio come segue: (all. 01)

Intestati:

_____ nata a TERMOLI (CB) il _____ (quota di proprietà ½)

_____ nato a VALGUARNERA CAROPEPE (EN) il _____ (quota di proprietà ½)

dati identificativi: **fg. 16 part. 128 sub. 40**

dati classamento:

Rendita: Euro 299,55

Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani

Foglio 16 Particella 128 Subalterno 40

Indirizzo: VIA ROMA n. 14 Piano S1 - 2

Dati di superficie: Totale: 62 mq. Totale escluse aree scoperte: 59 mq.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987, Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015, Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/03/1964, prof. n. 000004110

1.4. Coerenze

dell'appartamento: da N in senso orario altra u.i.u., affaccio su Via Roma, altra u.i.u., altra u.i.u, vano scale e altra u.i.u.

della cantina: da N in senso orario altra u.i.u., terrapieno verso Via Roma, altra u.i.u., corridoio comune

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

///

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzano Sul Naviglio

Fascia/zona: periferica D1

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: il comune di Trezzano Sul Naviglio si trova a sud ovest del territorio del comune di Milano, dal cui centro dista circa 8 km. ed è raggiungibile mediante SS 494 Vigevanese.

Principali collegamenti pubblici: di superficie (bus + tram) e a 500 mt fermata Via Galimberti della linea S9 (passante ferroviario) che collega con la circonvallazione (zona Navigli) in circa 30 minuti.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km svincolo Corsico Tangenziale Ovest.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 02)

Edificio di 9 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni a vista e intonaco per esterni;
- accesso: portone in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.02)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucina, bagno e due balconi.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola (a N-E);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica uniforme su tutto l'appartamento;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno e riquadratura in vetri ad anta battente; porta camera a soffitto;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: presente con split in soggiorno e in camera;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto con bagno in buone condizioni.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera di ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati e tinteggiati.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è situato nella zona a sud rispetto alla SS Vigevanese, che attraversa il territorio comunale da Milano a Vigevano con direzione NE-SO.

Il territorio comunale si articola lungo le sponde del Naviglio Grande; presenza nelle vicinanze di negozi al dettaglio e supermercati, farmacie, uffici postali e luoghi di culto. Istituti scolastici di vari livelli.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 03):

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

/

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 08/05/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Custode Giudiziario Avv. _____, si è rinvenuta la signora _____ che ha dichiarato di occuparli con il marito.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali danti causa come verificato mediante interrogazione all' Agenzia delle Entrate **(all. 04)**.

4 PROVENIENZA (all. 05)

4.1. Attuali proprietari

_____, nato a Valguarnera Caropepe (EN) il giorno _____, proprietario per la quota di 1/2 _____, nata a Termoli (CB) il giorno 11 agosto 1964, C.F. _____, proprietaria per la quota di 1/2 dal 29/05/2003.

In forza di ATTO DI VENDITA in autentica Notaio D.ssa Alessandra Brambilla, Notaio in Opera in data 29 maggio 2003 N. 2647/1337 di rep. trascritto a Milano 2 in data 4 giugno 2003 ai nn. 85040 RG 52539 RP.

A/c dei Sigg.ri

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di _____, proprietario per la quota di _____, _____, proprietaria per la quota di 1/2 dal 29/05/2003.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 06-07)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 06/02/2024 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 **(all. 06-07)** alla data del 10/09/2024 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 iscritta il 04/06/2003 ai nn. 16464 RP 85041 RG derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Brambilla Alessandra Rep. 2648/1338 del 29/05/2003

a favore

BANCA TOSCANA S.P.A. Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 05272250480 Domicilio ipotecario eletto MILANO – FORO BONAPARTE 12.8

contro

Importo ipoteca € 252.000 di cui € 126.000 di capitale, € 27.100 di interessi e € 98.800 di spese, eventuale durata del vincolo 30 anni

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento

Ipoteca volontaria in rinnovazione presentata il 14/04/2023 ai nn. 8023 RP 48819 RG derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Brambilla Alessandra Rep. 2648/1338 del 29/05/2003

a favore

BANCA TOSCANA S.P.A. Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale

contro

descrizione: L'IPOTECA NN.85041/16464 DEL 04/06/2003 ERA ISCRITTA A FAVORE DELLA . IL NUOVO CREDITORE E'

Importo ipoteca € 252.000 di cui € 126.000 di capitale, € 27.100 di interessi e € 98.800 di spese, eventuale durata del vincolo 30 anni

Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta il 18/11/2016 ai nn. 132032 RG 24834 RP Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Capitale € 63.596,77 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 127.193,54

a favore

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B – MILANO

contro

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di ½ dell'unità negoziale comune Trezzano sul Naviglio Foglio 16 Particella 128 Subalterno 40

Grava su: ½ dell'immobile oggetto di pignoramento

Ipoteca legale /

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 28/12/2023 rep. 34590 trascritto il 29/01/2024 ai nn. 7302 RP 10322 RG

a favore

contro

Relativamente all'unità negoziale n. 1 (bene oggetto di pignoramento) Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 e

Relativamente all'unità negoziale n. 1 (bene oggetto di pignoramento) Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½

- **Altre trascrizioni**

/

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si precisa che la Nota di trascrizione Registro generale n. 26413 Registro particolare n. 17720 che compare nell'elenco delle formalità (all. 06), NON si riferisce al bene pignorato, né fa capo ai nominativi dei debitori eseguiti.

Si tratta di una trascrizione che risulta nell'elenco per immobile, avendo il medesimo numero di foglio e di mappale, ma non il subalterno.

Si riferisce ad un bene descritto come C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 22 metri quadri ubicato sempre in Via Roma 14 ma afferente nominativi che nulla hanno a che fare con gli attuali debitori eseguiti.

Si precisa l'estraneità della formalità succitata rispetto alla procedura in oggetto e si fa presente che anche nella relazione notarile prodotta in atti non risulta.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Montani con sede in Trezzano Sul Naviglio Piazza San Lorenzo 12 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 08)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 7,50

6.1. Spese di gestione condominiale (alla data del 3 luglio 2024)

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025 € 1.950 ca.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.276,92

(di cui € 790,00 relativi alla gestione 2024/2025)

Eventuali spese straordinarie già deliberate: riqualificazione balconi scale B e C ancora da deliberare alla data del 3 luglio 2024.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente

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

/

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 09)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio in (NAF) - Ambiti del Nucleo di Antica Formazione urbana 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:

/

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10):

- Nulla osta per Opere Edilizie del Sindaco di Trezzano Sul Naviglio a Immobiliare Nora Terza N. 118 del 25 novembre 1961
- Autorizzazione di Abitabilità n. 118 del 12 ottobre 1965

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alle tavole grafiche di progetto quanto alla disposizione interna dell'unità immobiliare, fatta eccezione per un controsoffitto ad h. 2,20 realizzato nel locale ingresso ed all'assenza dell'infilso della cucina. Poiché il bagno è privo di antibagno, è l'ingresso che funge da antibagno e pertanto è necessario ripristinare in opera la porta della cucina per garantire conformità al regolamento igienico-sanitario vigente.

Gli abusi consistono in realizzazione di controsoffitto ad h. 2,20 ed all'eliminazione della porta della cucina.

Sono sanabili mediante riposizionamento porta cucina, rimozione del controsoffitto o in alternativa presentazione di CILA in sanatoria.

Costi stimati: € 2.500

7.3. Conformità catastale (all. 11):

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme fatta eccezione per l'indicazione dell'altezza del controsoffitto nel locale ingresso (h. m. 2,20) come da stato di fatto.

Sono regolarizzabili mediante:

presentazione di nuova scheda catastale

Costi stimati: € 500

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.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	56,0	100%	56,0
balconi	mq.	8,6	30%	2,6
cantina	mq.	7,2	25%	1,8
		71,8		60,4
		mq. lordi		mq. commerciali

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023
- zona D1 – Periferica che dà quotazioni da 1300 a 1600 Euro/mq

Valori relativi all'Agenda del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

valore di compravendita prezzo min. 1050 / prezzo max. 1600 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 4 / prezzo max. 6,2 (Euro/mq/mese)

Comune: TREZZANO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 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	4,9	6,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2650	L	6,9	10	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1600	L	5	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1250	L	4	4,9	L
Box	Normale	800	1200	L	3,6	5,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1650	2300	L	6,6	8,5	L
Ville e Villini	Normale	1300	1600	L	5	6,5	L

Stralcio <https://www1.agenziaentrate.gov.it>

Si osserva che l'immobile oggetto di stima è un appartamento nel contesto di un condominio avente caratteristiche di tipo civile (ma classificato come A3) ed è in buono stato di conservazione. Pertanto l'immobile si colloca a metà tra i due parametri evidenziati (tra stato conservativo normale e ottimo).

PiuPrezzi Camera di Commercio Milano/Monza-Bianza/Lodi

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Trezzano Sul Naviglio - Periferia

valore di compravendita prezzo min. 1100 / prezzo max. 1800 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 90 / prezzo max. 100 (Euro/mq/anno)

TREZZANO SUL NAVIGLIO (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max
Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	2.500,00	2.600,00
Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	1.700,00	1.800,00
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	1.300,00	1.400,00
Centro - Negozi	€/m ²	1.500,00	2.000,00
Centro - Uffici	€/m ²	1.300,00	1.500,00
Centro - Boxes	€	16.000,00	18.000,00
Centro - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	700,00	900,00
Centro - Capannoni vecchi	€/m ²	400,00	600,00
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	2.200,00	2.300,00
Periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	1.600,00	1.800,00
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	1.100,00	1.150,00
Periferia - Negozi	€/m ²	1.000,00	1.400,00
Periferia - Uffici	€/m ²	1.000,00	1.300,00
Periferia - Boxes	€	15.000,00	17.000,00
Periferia - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	600,00	700,00
Periferia - Capannoni vecchi	€/m ²	400,00	500,00

Stralcio www.piuprezzi.it

Si osserva che l'immobile oggetto di stima è un appartamento nel contesto di un condominio avente caratteristiche di tipo civile (benché sia classificato come c3) ed è in buono stato di conservazione. Pertanto l'immobile si colloca a metà tra i due parametri evidenziati.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

da un minimo di 1900 ad un massimo di 2300 Euro/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	60,4	€ 1.500,00	€ 90.600,00

€ 90.600,00

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	€ 90.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 86.070,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 3.000,00
Spese condominiali insolute alla data del 03/07/2024	€ 2.276,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 80.794,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati (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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

/

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

/

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

/

Il sottoscritto Dott. in Ing. Geom. Flavia Balestri 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 elettronica.

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: 10/09/2024



Perito Nominato

ALLEGATI

- 1) Visura catastale
- 2) Elaborato fotografico
- 3) Visura APE negativa
- 4) Risposta Agenzia Entrate
- 5) Atto acquisto
- 6) Ispezione formalità per immobile
- 7) Ispezione formalità per nominativi
- 8) Documentazione condominio
- 9) Stralci PGT
- 10) Documentazione accesso atti comune
- 11) Planimetria catastale