

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1113/2023

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Trezzano sul Naviglio (MI) Via Vittorio Alfieri n.35
(appartamento al piano primo con vano scala esclusivo d'accesso dal piano terra)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Trezzano sul Naviglio (MI) – Via Vittorio Alfieri n.35

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 6, particella 1196, subalterno 702

Stato occupativo

Ai sopralluoghi risultava occupato dal debitore esecutato

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione in essere

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico:

da libero: € 141.000,00



LOTTO UNICO**(Appartamento al piano primo con vano scala esclusivo d'accesso dal piano terra)****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) – Via Vittorio Alfieri n.35 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da soggiorno/pranzo, corridoio, due camere, cabina armadio e bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) come segue (all.2)

Intestati: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 6, particella 1196, subalterno 702**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria -, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 86 mq escluse aree scoperte 86 mq, rendita Euro 232,41

Indirizzo: Via Vittorio Alfieri n.35, piano T-1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario, al piano terra andito comune ai subb. 701 e 702, altra unità immobiliare al sub.701 per tre lati, cortile comune al mapp.370, al piano primo Via Vittorio Alfieri, altra unità immobiliare al sub.701, altra unità immobiliare, cortile comune al mapp.370.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI)

Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO URBANO

Microzona: 0

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: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria, supermercati, farmacia, ristoranti, sede del municipio e comando Polizia Locale nel raggio di 2 km.

Principali collegamenti pubblici: linee automobilistiche 327 (Bisceglie MI – Trezzano s/N Q.re Zingone) a 150 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 km Tangenziale Ovest di Milano con l'uscita n.5 Vigevano – Milano Lorenteggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

L'immobile è sito all'interno di complesso industriale. L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è di due piani fuori terra.

L'edificio presenta:

- struttura: in cemento armato prefabbricato con pilastri;
- facciate: costruite in blocchetti di cemento faccia a vista, il rivestimento è realizzato in piastrelle di klinker sul lato esterno;
- accesso pedonale: a mezzo di cancello in ferro ad elementi verticali verniciato di colore rosso mattone;
- accesso carraio: a mezzo di un cancello in ferro ad elementi verticali verniciato di colore rosso mattone di tipo automatizzato;
- porta d'accesso: all'andito comune ai subb. 701 e 702 in ferro verniciato di colore rosso mattone;
- copertura: in tegole di cemento armato prefabbricato posizionati in leggera pendenza;
- vano scale: non presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo economico posta al piano primo con vano scala d'accesso esclusivo al piano terra composta all'atto del sopralluogo da soggiorno/pranzo con angolo cottura, corridoi, bagno, quattro camere.

- esposizione: doppia;
- pavimenti: in ceramica nel soggiorno/pranzo con angolo cottura e in assito di legno nella camera ricavata in adiacenza a questa zona, in ceramica in bagno, in laminato finto legno



- nel corridoio, nelle restanti camere e nella cabina armadio. I gradini della scala d'accesso all'appartamento così come quelli presenti tra zona giorno e notte sono rivestiti in marmo;
- pareti: intonacate e verniciate colore bianco ad eccezione di parte delle pareti del bagno che presenta rivestimento in parte in ceramica di diversi colori;
 - plafoni: intonacati e tinteggiati di bianco;
 - infissi esterni: in PVC di colore bianco senza sistema di oscuramento;
 - porta d'accesso: in legno a battente di tipo blindato;
 - porte interne: in legno di colore bianco a battente e scorrevoli, ad eccezione di quella d'accesso diretto con il sub.701 in laminato di colore marrone;
 - imp. citofonico: presente di tipo videocitofonico, certificazione non fornita;
 - imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
 - imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
 - imp. gas: sottotraccia, certificazione non fornita;
 - imp. termico: autonomo a mezzo di caldaia a gas con radiatori in ghisa, certificazione non fornita
 - acqua calda sanitaria: a mezzo di caldaia a gas, certificazione non fornita;
 - servizi igienici: con lavabo, vaso e doccia dotati di miscelatori;
 - impianto di condizionamento: presente a split, certificazione non fornita;
 - altezza dei locali: h. 3,00 m circa, ad eccezione della zona soggiorno/pranzo controsoffittata ad h. 2,60 m circa;
 - condizioni generali: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Trezzano sul Naviglio è un comune della Città Metropolitana di Milano. Posto a sud-ovest di Milano sulle sponde del Naviglio Grande.

2.5. Certificazione energetica

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO (all.4)

3.1. Detenzione dei beni

Al momento dei sopralluoghi dell'immobile, effettuati il 27/08/2024 e il 20/11/2024, è stato



possibile verificare che lo stesso è occupato dal debitore.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale Milano 6.

4. PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuale proprietario:

- proprietario per la quota di 1/1 dal 09/09/2020.

In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano a firma Dott.ssa Marianna Galioto in data 09/09/2020 n.2615 rep. trascritto a Milano 2 in data 13/10/2020 ai nn.111556/70651.

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio

Proprietario per la quota di 1/1 di proprietà in forza di atto in autentica Notaio Dott. Cesare Cantù di Milano in data 30/06/2003 n.39461/16559 rep. trascritto a Milano 2 in data 12/07/2003 ai nn.106650/64095.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Luigi Achille Vismara di Milano alla data del 21/11/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano 2 sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all.6)) alla data del 20/11/2024 si evince:

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**

Nessuna.

Eventuali note:

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

nel complesso condominiale. La scrivente ha pertanto esposto in relazione tali dati proporzionandoli alla superficie catastale dell'immobile pignorato e non alle intere quote indicate dall'amministrazione.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 116,70 millesimi totali, 28,19 millesimi relativi al sub. 702

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 3.500,00 circa totali, € 850,00 circa relative al sub. 702.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.542,77 circa totali, € 1.100,00 circa relative al sub. 702.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: rifacimento facciata e cortile € 10.047,88 totali, € 2.430,00 circa relative al sub. 702.

Cause in corso: solo quelle contro

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 esso 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.

L'aggiudicatario dovrà inoltre contattare l'amministrazione per risolvere la problematica relativa alla suddivisione a livello condominiale dei due immobili di proprietà del debitore per la gestione condominiale.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data successiva al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento risulta azionato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio in Tessuto urbano consolidato – Tessuto produttivo (all.8).

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.9)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento:

- Concessione edilizia n.43/1989 presentata il 13/07/1989 prot.n.6891 e successive varianti in corso d'opera in data 16.05.1990 prat. n. 79/90 prot. n. 8977, cui ha fatto seguito concessione in data 20.09.1990 n. 130/90 - prot. n. 16473 per ampliamento cabina Enel;
- D.I.A. n. 41/2004 del 05.03.2004 e varianti D.I.A. n. 225/2005 del 28.10.2005
- D.I.A. n. 88/2006 del 04.05.2006
- Ordinanza dirigenziale n.119/2020 - Ordinanza di demolizione delle opere abusive e di rimessa in ripristino dello stato originario dei luoghi

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: certificato di agibilità n.21942 rilasciato il 22.11.1990.

Si segnala che successivamente all'Ordinanza dirigenziale n.119/2020 non risultano altri atti né da parte del Comune di Trezzano sul Naviglio né da parte di _____ per dare seguito a tale ordine di demolizione.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento si presentava difforme da quanto licenziato con la D.I.A. n. 88/2006 del 04.05.2006. L'abuso consiste nella realizzazione di una diversa distribuzione interna in particolare sono state realizzate una camera in adiacenza al soggiorno e divisa ulteriormente in due la camera adiacente al bagno.

Sono sanabili: l'abuso è sanabile attraverso il ripristino della situazione licenziata in quanto le nuove camere realizzate non soddisfano i requisiti richiesti dai regolamenti edilizio e d'igiene vigenti.

Costi stimati: € 5.000,00 per opere edilizie di ripristino.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento si presentava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. L'abuso consiste nella realizzazione di una diversa distribuzione interna in particolare sono state realizzate una camera in adiacenza al soggiorno e divisa ulteriormente in due la camera adiacente al bagno. Una volta ripristinato lo stato dei luoghi autorizzati risulterà conforme alla scheda catastale esistente.

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 dalla scrivente, comprensivi 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.	86,0	100%	86,0
		86,0		86,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne e delle finiture interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 del bene.

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 (all.10)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 – zona B1/Centrale/CENTRO URBANO che dà quotazioni da 1.350,00 a 1.600,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico in stato normale.
- F.I.M.A.A. – 1° Semestre 2024 – Provincia di Milano/Settore Sud - Ovest/Trezzano/Centro che dà quotazioni da 1.800,00 a 1.900,00 €/mq per appartamenti recenti (entro i 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.800,00 €/mq per appartamenti in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	86,0	€ 1.800,00	€ 154.800,00
				€ 154.800,00

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 UNICO	€ 154.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.740,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	-€ 1.100,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 140.960,00
arrotondato	€ 141.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute 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. CRITICITÀ DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai legali del Creditore Procedente, del Creditore Intervento a mezzo PEC e al Debitore Esecutato a mezzo posta ordinaria prioritaria.

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: 21/11/2024

l'Esperto Nominato



