

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 422/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Flavia Boniolo

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in

Trezzano sul Naviglio (MI)- via Carducci 96/B e 96/A



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in : Trezzano sul Naviglio (MI) - via Carducci 96/B

Categoria: A3 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 6, particella 1049, subalterno 38,

Corpo B

Beni in : Trezzano sul Naviglio (MI) - via Carducci 90/A

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 6, particella 1048, subalterno 4,

Stato occupativo

Corpo A:

Libero/occupato da terzi con contratto di locazione scaduto

Contratti di locazione in essere

No, come comunicato dell'Agenzia delle Entrate

Corpo B:

Libero/occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

No, come comunicato dell'Agenzia delle Entrate

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 164.000,00

LOTTO UNICO**(Quota di 1/1 Appartamento con solaio e box)**

Ad integrazione e precisazione della perizia immobiliare depositata in data 01-09-2023, riportata in calce, richiamato il provvedimento del Giudice del 23-10-2023 “..sciogliendo la riserva che precede, invita l'esperto al deposito di relazione di stima contenente descrizione interna dei beni, anche quanto al solaio..” lo scrivente precisa che è stata presa visione del solaio, che al momento del primo sopralluogo non era stato possibile visionare e si procede alla sua descrizione.

Per i restanti punti l'esperto si riporta alla sua precedente perizia.

L'esperto

Geom. Michele Bonanzinga

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

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un complesso residenziale di tipo popolare composto da più fabbricati con ampi spazi condominiali, con accesso diretto da via Carducci ed esattamente civico 96B. Il cespite in oggetto è posto al piano sesto catastale e si compone di tre locali, e servizi, oltre a solaio al piano settimo e box al piano terra. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono mediocri. La zona, semicentrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

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

Intestati:

-

dati identificativi: fg. 6 part. 1049 sub. 38

dati classamento: Cat. A/3 -classe 7- consistenza 5,5 vani- superficie catastale mq 90, piano 6-7 -R.c. 482,89

Indirizzo: VIA Giosue' Carducci 96B

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze

Appartamento

In corpo unico da nord in senso orario: parti comuni a due lati, proprietà di terzi, sbarco ascensori e vano scala;

Solaio

parte comune, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi;

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) via Giosuè Carducci 96A, box al piano terra.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

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

Intestati:

dati identificativi: fg. 6 part. 1048 sub. 4

dati classamento: Cat. C/6 -classe 5- consistenza 21 mq, piano T -R.c. 75,92

Indirizzo: VIA Giosue' Carducci 90A

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 18/04/1989

Si precisa che catastalmente il civico è errato. Il corretto indirizzo è civ. 96/A

Coerenze

Box

In corpo unico da nord in senso orario: proprietà di terzi, parti comuni vano scala, corso comune, proprietà di terzi;

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzano sul Naviglio

Fascia/zona: 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: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferior e superiore;

Principali collegamenti pubblici: linea TRZ2 a circa mt 400, svincolo tangenziale Lorenteggio a circa 3,0 km;

Caratteristiche descrittive esterne

- costruzione ante 1967 di tipo civile
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e tinteggiatura, vano scala in listelli di cotto;
- accesso: da portone su cortile comune;
- scala condominiale: a rampe parallele con gradini in marmo tipo perlato royal
- ascensore: si
- portineria: si.
- condizioni generali dello stabile: discrete

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare posta al piano sesto e composta da tre locali e servizi, oltre a solaio e box al piano terreno, il tutto in mediocre stato di conservazione.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: tinteggiate,
- pavimenti e rivestimenti dell'epoca di costruzione con marmette in cemento e ceramica in cucina
- infissi esterni: in legno con tapparelle
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno
- imp. citofonico: si;
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: autonomo
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri

Solaio

- pavimento in battuto di cemento
- pareti intonacate
- porta con listelli in legno a maglia larga
- serratura di tipo con passetto e relativo lucchetto

Corpo B:

box:

pavimenti: battuto di cemento

pareti : cls

porta in lamiera

2.3. Breve descrizione della zona

semicentrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale sia di tipo popolare che civile. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata provvista della certificazione energetica con classe energetica "G" EP gl, nren 287,03 kW/m2a codice identificativo 1522000038920 valido fino al 09/10/2030

Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non reperita

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Libero/occupato con contratto terminato in data 30/06/2022. DURATA DAL 11/01/2022 AL 30/06/2022 CORRISPETTIVO PER L'INTERA DURATA EURO 1.500. SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che non esistono contratti di locazione a nome del debitore in qualità di dante causa. Ha aggiunto che esisteva il contratto sopra citato ma terminato il 11/01/2022. **(all. 3):**

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

4.2. Precedenti proprietari

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano **(all. 5)** alla data del 01-09-2023 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

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**

nessuno)

Eventuali note: nessuna

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

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio amministrativo immobiliare che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

millesimi di proprietà 5,329 millesimi ascensore 55,399

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate

Spese arretrate al 26-07-2023 € 1.300

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 1.500,00 circa

Non sono rilevate problematiche strutturali

Certificato di idoneità statica: non presente

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.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in epoca ante 1967. Gli immobili sono state edificati con concessione edilizia n. 127/1961 del 13-12-1961 edif. C5.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

6.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per l'installazione di un serramento a protezione della cucina a chiusura parziale del balcone. Si rende necessaria la sua rimozione.

Costo € 700 che verranno detratti dalla valutazione.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per i motivi di cui sopra.

8 CONSISTENZA**7.3 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 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 e solaio	mq.	90,0	100%	90,0
box	mq.	21,0	50%	10,5
		111,0 mq. lordi		100,5 mq. commerciali

8.3 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.

8.4 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
2° semestre 2022 – Centro
che dà quotazioni da € 1.250 a € 1.500 (abitazioni di tipo economico normale)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2023

Zona: Centro Urbano

valore di compravendita prezzo min. € 1.450,00 / prezzo max. 1.950,00 (Euro/mq)

- F.I.M.A.A.

Periodo 2-2022 – Trezzano sul Naviglio

Appartamenti vecchi in centro min € 1.300 max € 1.400

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

[Trilocale via Giosuè Carducci 96](#) piano 5 mq 90 € 173.000 escluso box **(€/mq 1.922,00)**

[Trilocale via Giosuè Carducci 86](#) piano 3 mq 100 € 175.000 con posto auto **(€/mq 1.750,00)**

8.5 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione piano 6, con solaio e box	100	€ 1.750,00	€ 175.000,00

8.6 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	€ 175.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.750,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 700,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 1.300,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1	€ 164.250,00
arrotondato	€ 164.000,00

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 forfetario 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

Non risultano contratti di locazione

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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: 22/01/2024

l'Esperto Nominato