

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 438/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **MARIANNA GALIOTO**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento

in Trezzano sul Naviglio (MI) via Monteverdi 16



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Trezzano sul Naviglio Via Claudio Monteverdi 16

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Foglio 7, particella 41, subalterno 714

### Stato occupativo

Al momento del sopralluogo nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale l'appartamento e la cantina oggetto di stima erano occupati dal debitore esecutato identificato dal custode giudiziale. L'esecutato dichiarava al custode giudiziale di abitare l'appartamento e di detenere la cantina e che non risultano in essere dei contratti di locazione riguardanti l'u.i.

### Contratti di locazione in essere

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle entrate di Milano 5 l'ufficio ha evidenziato in merito all'esistenza di contratti di locazione che: *"In merito alla sua richiesta, le comunico che per il soggetto (cf ) non risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati presso gli uffici territoriali in qualità di locatore per l'immobile indicato".*

."

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 90.000,00

da occupato: € 70.000,00



**LOTTO 001****(Appartamento al piano primo con cantina al piano S1 )****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) via Monteverdi 16, abitazione di tipo economico (A/3), posta al piano primo (accessibile da pianerottolo vano scala comune ove arriva l'ascensore) composta da un disimpegno ingresso; un soggiorno, una cucina, un disimpegno zona notte, un bagno ed una camera da letto. Il soggiorno e la cucina sono dotate rispettivamente di proprio balcone. E' presente, inoltre, al piano S1 una cantina di pertinenza .

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà immobile di (C.F. ) nato a (MI) il

**1.3. Identificati al NCEU del Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO come segue: (all. 2)**

Intestati:

- Proprieta' per 1/1 - nato a il  
(C.F. )

**immobile 1**

dati identificativi: foglio 7, particella 41, subalterno 714

dati classamento: rendita Euro 351,19, Categ. A/3, Cl. 7, Consistenza 4 vani,

Dati di superficie: Totale: 72 m2 Totale escluse aree scoperte b): 70 m2

Indirizzo: VIA MONTEVERDI CLAUDIO n. 16 Piano S1 - 1

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/05/2021 Pratica n. MI0156264 in atti dal 28/05/2021 (n. 50295.1/2021)

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: comune (pianerottolo e vano ascensore), appartamento proprietà di terzi, cortile comune, appartamento proprietà di terzi;

cantina: cantina proprietà di terzi, corridoio comune, cortile comune, cantina proprietà di terzi;

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: NON RILEVATE****2 DESCRIZIONE DEI BENI****1.6. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: B1 Centrale/CENTRO %20 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: la zona è dotata di servizi sia pubblici che privati e discretamente servita da mezzi pubblici ed aree a verde. Sono presenti in zona infrastrutture quali banche supermercati e vari locali

Principali collegamenti pubblici: di superficie fermata autobus linee 327 e Z560 posta a circa 200 mt dall'immobile che conducono alla fermata METRO M1 di Bisceglie

Collegamento alla rete autostradale: a ca. 1 km uscita 5 tangenziale Ovest

### 1.7. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di 8 piani fuori terra oltre costruito negli anni 70 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco a civile tinteggiato ;
- accesso: al cortile comune da cancello pedonale e carrabile da Via Monteverdi al fabbricato da cortile comune;
- scala interna: a rampe con gradini in pietra, parapetto metallico;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: in discrete condizioni .

### 1.8. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) via Monteverdi 16, abitazione di tipo economico (A/3), posta al piano primo (accessibile da pianerottolo vano scala comune ove arriva l'ascensore) composta da un corridoio - disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno ed una camera da letto. Il soggiorno e la cucina sono dotate rispettivamente di proprio balcone. E' presente, inoltre, al piano S1 una cantina di pertinenza .

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: unica su cortile comune;
- pareti: normalmente intonacate a civile e tinteggiate; in piastrelle monocottura nel bagno ed in cucina fino circa mt 1,60 ;
- plafoni tinteggiati
- pavimenti: in piastrelle monocottura nei locali giorno, nel corridoio e nel bagno; in parquet nella camera da letto
- infissi esterni: in legno verniciato protetti da inferriate apribili
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno verniciato ;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia - Certificazioni impianto: non conosciute ;
- imp. idrico: sottotraccia - Certificazioni impianto: non conosciute;
- imp. termico: riscaldamento centralizzato con emissione di calore all'interno dei locali a mezzo convettori a parete. Certificazioni impianto : non conosciute – ;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, WC, bidet, vasca con doccia e lavatrice.
- impianto di condizionamento: presente split a parete nel soggiorno



- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa.;
- condizioni generali dell'appartamento: in condizioni non ottimali anche per la vetustà necessita intervento manutentivo di rinnovamento delle finiture e degli impianti

cantina piano S1

- porta d'accesso: metallica;
- pavimento: in cls ;
- pareti e plafone: intonacati
- condizioni generali della cantina: in condizioni discrete

**1.9. Breve descrizione della zona**

Il fabbricato è posto in zona centrale del Comune di Trezzano sul Naviglio nelle vicinanze della tangenziale ovest. Sono presenti nelle vicinanze le fermate autobus che consentono di raggiungere la fermata metro M1 di Bisceglie che permette di raggiungere il centro di Milano. In zona sono presenti diverse aree a verde adibite a parchi pubblici e risulta discretamente servita da mezzi pubblici e infrastrutture. E' presente in zona una discreta disponibilità di parcheggi.

**1.10. Certificazioni energetiche :**

Agli atti del CENED non si è rilevata la presenza di certificazione APE riferita all'u.i. oggetto della presente procedura .

**1.11. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non prodotte dal debitore esecutato nel corso del sopralluogo che evidenziava non esserne in possesso. Nell'accesso atti degli atti di fabbrica non si è rilevata la presenza delle certificazioni dell'u.i. oggetto di stima

**1.12. Certificazioni di idoneità statica**

l'amministratore del condominio ha prodotto perizia di idoneità statica fabbricato condominiale a firma dell'Ing. \_\_\_\_\_ del 10/11/2021.

**3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)**

**1.13. Detenzione del bene**

Il momento del sopralluogo nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale l'appartamento e la cantina oggetto di stima erano occupati dal debitore esecutato identificato dal custode giudiziale. L'esecutato dichiarava al custode giudiziale di abitare l'appartamento e di detenere la cantina e che non risultano in essere dei contratti di locazione riguardanti l'u.i.

**Esistenza contratti di locazione**

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle entrate di Milano 5 l'ufficio ha evidenziato in merito all'esistenza di contratti di locazione che: *"In merito alla sua richiesta, le comunico che per il soggetto \_\_\_\_\_ (cf \_\_\_\_\_) non risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati presso gli uffici territoriali in qualità di locatore per l'immobile indicato"*.

**4 PROVENIENZA (all. 7)**

**1.14. Attuali proprietari**

Proprietario per 1/1 \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_ ) dell'immobile oggetto di procedura



In forza di atto di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata in autentica Notaio Dott. \_\_\_\_\_ di Milano in data \_\_\_\_\_ rep n. 241846 trascritto a Milano 2 in data 24/07/1998 ai nn. 61621/44538 con il quale veniva trasferita la quota di proprietà dell'immobile oggetto di procedura dal signor \_\_\_\_\_.

### 1.15. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà dell'odierno esecutato che aveva acquistato l'immobile per la piena proprietà dal signor \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nato a Milano il \_\_\_\_\_ proprietario ultraventennale per la quota di 1/1 della piena proprietà sino al 13/07/1998.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla certificazione ipotecaria in atti richiesta alla conservatoria di Milano 2 dal precedente alla data del 30/04/2024 (anche con successiva integrazione depositata) implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 8)) alla data odierna si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

- Misure Penali**

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

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

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

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

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

Eventuali note: nessuna

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

- Iscrizioni**

**Ipoteca legale** iscritta a Milano 2 il 31/10/2019 ai nn. 135845/26136 derivante da atto amministrativo \_\_\_\_\_ del 30/10/2019 rep 14982/6819 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c.f. 13756881002 contro il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) titolare del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione forzata. Importo ipoteca € 137.957,96 di cui € 68.978,98 di capitale

- pignoramenti**

**Pignoramento** del 10/04/2024 rep. 8578 trascritto a Milano 2 il 30/04/2024 ai nn. 55728/40178 contro il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) titolare del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione forzata in favore di \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_

- Altre trascrizioni**

nessuna

- 1.18. Eventuali note/osservazioni:** Il sottoscritto perito evidenzia che dalle visure ipotecarie espletate alla conservatoria di Milano 2 risulta trascritto altro pignoramento in data 23/02/2024 – Reg. Part. 16078 Reg. Gen. 22380 con atto del Tribunale di Milano Rep. 35264 del 05/01/2024 che risultato annotato di cancellazione con nota di Annotazione Reg. Part. 11353 Reg. Gen. 112260 del 06/08/2024. Il sottoscritto perito segnala che i certificati ipotecari prodotti nella procedura arrivano sino alla data del 1/3/2024 e che risulta prodotta un'integrazione di detti certificati riguardante anche le trascrizione del pignoramento oggetto della presente perizia con i riferimenti riportati



nella relazione a firma della \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo \_\_\_\_\_ sas con sede in \_\_\_\_\_ che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: dall'atto di provenienza si rileva che competono i seguenti millesimi all'u.i.: 11,44 millesimi sulle parti comuni;

### 1.19. Spese di gestione condominiale

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

per quanto alla procedura esecutiva in oggetto, per poter rispondere al quesito del magistrato ho necessità delle seguenti informazioni che dovrò riportare in perizia:

- millesimi sulle parti comuni di spettanza dell'u.i. del Sig. \_\_\_\_\_ . 11,44
- spese gestione ordinaria degli ultimi due anni riferite all' u.i. ; gestione 01/05/2023 - 30/04/2024 €. 6.200,00 - gestione 01/05/2022 - 30/04/2023 €. 4.000,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia con quota riferita all'u.i. assenti
- Spese condominiali scadute ed insolte dell' u.i. l'amministratore comunicava che erano pari a "€. 4.488,38 rata straordinaria scaduta lo scorso 01/09/2023 - €. 14.534,62 rata ordinaria scadente il 15/07/2024 (importo comprensivo degli importi di cui ai precedenti punti, salvo spese straordinarie)"
- se sono in programma particolari spese di manutenzione straordinaria (tetto, facciate, cortile etc.) al fabbricato e la loro entità: l'amministratore ha evidenziato che "valutazione sistemazione porzione pavimentazione costo stimato €. 80.000,00 + IVA (non deliberato)"
- Cause in corso o atti ablativi da parte del condominio e relativi oneri a carico dell' u.i. oggetto di stima: l'amministratore ha evidenziato che "recupero crediti da locazione; quota per 11,44 / 1.000,00 = €. 70,00 circa"
- se sussistono eventuali problematiche strutturali dell'edificio: l'amministratore ha evidenziato che non risultano "note e di sua conoscenza". Ha prodotto perizia di idoneità statica fabbricato a firma dell'Ing. \_\_\_\_\_ del 10/11/2021.

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 insolte 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.

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

Nulla si è rilevato in merito a particolari vincoli non segnalati dall'amministratore condominiale. L'Amministratore del condominio ha prodotto il Regolamento di Condominio vigente.

### 1.21. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibilità consentita all'appartamento

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare ove è sito l'immobile risulta iniziata nel 1993 così rilevabile dagli atti di fabbrica reperiti al Comune di Trezzano sul Naviglio.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del \_\_\_\_\_



Comune di Trezzano sul Naviglio in zona “**Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario (TUC-r1) (Art. 33 NTA PdR)**” e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche odierne (non rilevabile il piano di fabbricazione dell'epoca) **(all. 4)**.

L'immobile ed il relativo complesso in cui è inserito risulta conforme dal punto di vista urbanistico con il PGT vigente.

### 1.22. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

L'ufficio Edilizia Privata del Comune di Trezzano sul Naviglio a fronte di richiesta di accesso atti ha fornito in visione copia degli atti di fabbrica reperiti in riferimento allo stabile ove sono poste le u.i.:

- licenza edilizia n. 1310 del 24/6/1976 prot. 6224/LL.PP.m1 – p.e. - 34/75 RC per la “costruzione casa civili abitazioni – box – recinzione via Crespi rilasciata a ed altri.
- concessione edilizia prot. n. 7327 del 29/7/1981 p.e. 81/81 per l'esecuzione di “varianti” fabbricato sito in Via Monteverdi 16” rilasciata a

Nella pratica edilizia mostrata in visione non si è riscontrata la presenza del Certificato di Abitabilità e nemmeno della relativa richiesta

### 1.23. Conformità edilizia:

Nel sopralluogo effettuato l'appartamento al piano primo e la cantina al piano S1 risultavano corrispondenti allo stato concessionato, così come rappresentato nell'elaborato di progetto allegato alla concessione edilizia in variante del 1981. Il sottoscritto perito evidenzia che nelle pratiche edilizie reperite dall'Ufficio Tecnico Comunale non si è rilevata la presenza del Certificato di Abitabilità che eventualmente dovrà essere richiesto dal Condominio riguardando l'intero stabile e relative parti comuni.

Sono sanabili mediante:

Per il rilascio del Certificato di Abitabilità dovrà essere presentata la relativa pratica corredata di tutti i documenti occorrenti per il rilascio del Certificato in base alle normative vigenti. Non è dato sapere se il condominio dispone di tutti i documenti o debbano essere predisposti a mezzo professionisti abilitati funzionali al rilascio dell'abitabilità

Costi stimati: allo stato non è possibile stimare gli eventuali costi per il rilascio abitabilità per quanto sopra evidenziato e pertanto attribuirne in quota un importo all'u.i. in oggetto.

### 1.24. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento al piano primo e la cantina al piano S1 nello stato di fatto rilevato risultavano corrispondenti con quanto rappresentato nella scheda catastale agli atti dell'UTE.

## 8 CONSISTENZA

### 1.25. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa delle unità immobiliari de quo 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
Abitazione piano 1	mq.	64,22	100%	<b>64,22</b>
balconi piano 1	mq.	6,69	33 %	<b>2,21</b>
cantina piano S1	mq.	5,18	20%	<b>1,04</b>
<b>Totale</b>				<b>67,47</b>



## 9 STIMA

## 1.26. 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.

## 1.27. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 – TREZZANO SUL NAVIGLIO – Centrale/CENTRO%20URBANO che dà quotazioni per abitazioni economiche in stato normale da € 1.350 / prezzo max. € 1.600 (Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: semestre 2023 -Zona: TREZZANO SUL NAVIGLIO - valore di compravendita ; Appartamenti vecchi(impianti obsoleti) o da ristrutturare € 1.300 - € 1.400 al mq

## 1.28. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione economica	A3	67,47	€ 1.400,00	<b>€ 94.458,00</b>
				<b>€ 94.458,00</b>

## 1.29. 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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 94.458,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 4.722,90
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 00,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 89.735,10</b>
<b>arrotondato</b>	<b>€ 90.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	70.000,00

**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 forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o 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 sottoscritto perito evidenzia che non sussistendo un contratto di locazione sull'immobile, nemmeno alle verifiche presso l'agenzia delle entrate, nulla è da evidenziarsi.

### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

**Il sottoscritto perito evidenzia di aver già evidenziato che non è stata reperito il Certificato di Abitabilità del fabbricato condominiale e nemmeno la relativa richiesta**

Il sottoscritto Geom. Sergio Salati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, al custode giudiziale a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo e-mail.

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: 11/11/2024

l'Esperto Nominato

**Geom. Sergio Salati**

### **ALLEGATI**

- 1) rilievo fotografico esterno e interno
- 2) visure e schede catastali.
- 3) stralcio copie pratiche edilizie prodotte
- 4) stralcio PGT zona e NTA Trezzano sul Naviglio
- 5) Comunicazione mail agenzia Entrate circa la presenza di contratti locazione e esito interrogazione in anagrafe tributaria
- 6) mail ricevuta da amministratore condominio, regolamento condominio e perizia statica
- 7) Copia atto provenienza
- 8) visure ipotecarie espletate

