

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 64/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Abitazione in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)

Via Vincenzo Monti n. 7



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene nel comune di TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI), Via Vincenzo Monti n. 7

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **6**, particella **238**, subalterno **15**.

Stato occupativo

Libero.

Contratti di locazione in essere

NON esiste alcun contratto di locazione.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 122.000,00



LOTTO unico

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) Via Vincenzo Monti n. 7: appartamento al piano terzo, quarto fuori terra, composto da: soggiorno, angolo studio, camera da letto, cucina e servizio, oltre ad un balcone e con annesso un vano di cantina al piano cantinato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla piena proprietà in comune pro-indiviso ed in parti uguali fra loro dei sig.ri:

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) come segue: *(all. 1)*

dati identificativi: fg. **6** - part. **238** - sub. **15**

categoria: A/3

classe: 8

consistenza: 4,5 vani

superficie catastale totale: 71 mq; totale escluse aree scoperte: 69 mq

Indirizzo: Via Vincenzo Monti n. 7, Scala U, Piano 4-T.



1.4. ConfiniAppartamento:

nord: cortile comune;
 est: altra unità immobiliare;
 sud: vano scala e pianerottolo comune;
 ovest: cortile comune.

Cantina:

nord: cortile comune;
 est: altra unità immobiliare;
 sud: corridoio comune;
 ovest: altra unità immobiliare.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta correttamente identificato sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

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

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI)

Fascia/zona: Centrale/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: Chiesa Parrocchiale di San Lorenzo a circa 500m, Supermercato a circa 700m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus Linea 327 ad una distanza di circa 300 m, stazione Trenord di Trezzano sul Naviglio ad una distanza di circa 1 km.

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A/50 (tangenziale Ovest) - Uscita "Cor-sico" ad una distanza di circa 2 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

L'appartamento oggetto della presente procedura si trova al piano terzo (quarto fuori terra) di un fabbricato realizzato negli anni '60 dello scorso secolo e composto da 6 piani fuori terra. Esso si trova arretrato rispetto alla strada, in modo da presentare un giardino comune antistante l'ingresso. La scala è unica.



- struttura: in cemento armato;
- solai: laterizio e cemento armato;
- facciate esterne: intonacate color grigio chiaro, parte centrale intonacate color verde petrolio, basamento basso rivestito in ceppo di gre';
- copertura: doppia falda inclinata;
- accesso su strada: cancellata in acciaio inox,
- accesso al fabbricato: portone in ferro e vetro;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento:

Abitazione di tipo economico posta al piano terzo (quarto fuori terra), composta da ingresso su soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, angolo studio nell'ingresso, un ripostiglio ed un balcone.

E' presente la cantina di proprietà al piano cantinato.

- Esposizione: ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate in tutto l'appartamento ad esclusione del servizio igienico dove sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad H. 2,00 m circa ed in cucina dove la parete attrezzata è rivestita con piastrelle di ceramica fino ad H. 1,60 m circa;
- pavimenti: piastrelle di gres porcellanato in tutto l'appartamento ad esclusione dell'angolo studio dove si trova laminato di parquet;
- infissi esterni: alluminio con vetro doppio;
- oscuranti: tapparelle avvolgibili in PVC;
- accesso: porta blindata;
- porte interne: a battente in legno e vetro, ubicazione: ripostiglio e servizio; a battente in legno laminato, ubicazione: camera da letto; a soffietto in pvc, ubicazione: cucina;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni in ghisa oppure in alluminio;
- imp. allarme: non presente;
- impianto di condizionamento: presente uno split nel corridoio;
- acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente da scaldabagno a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia;
- altezza dei locali: circa 3,00 m.
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona



Il bene oggetto della presente esecuzione si trova a Trezzano sul Naviglio, comune che sorge sulle sponde del Naviglio Grande, a sudovest di Milano, ad una distanza dal centro di circa 12 km. Via Vincenzo Monti si trova in una zona per lo più a destinazione residenziale.

2.5. Certificazioni energetiche

Da visura al CEER Lombardia NON risulta essere presente alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevate.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

L'accesso al bene è stato effettuato insieme al custode in data 03/07/2024 tramite l'ausilio di un fabbro che ha dovuto sostituire la serratura.

In quella occasione si è potuto rilevare che l'immobile risultava essere libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare che i proprietari, in riferimento all'immobile oggetto del presente pignoramento, NON risultano quali dante causa in alcun contratto di locazione o di comodato (**all. 3**).

Per questo motivo il bene si valuta come LIBERO.

4 PROVENIENZA (*all.4*)

4.1. Attuale proprietà

- dal 27/06/2011 ad oggi

In forza di atto di Compravendita in autentica Notaio Dott. Paolo Lovisetti in data 27/06/2011, rep. n. 300793 raccolta n. 51154, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 28/06/2011 al n. 28570, Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 29/06/2011 ai nn. reg. part. 42220 reg. gen. 73117.

4.2. Precedenti proprietà (ante ventennio)

- dal 24/07/2002 al 29/06/2011



in forza di atto di Compravendita del notaio Filippo SALVO del 24/07/2002 rep. 12315/4160, registrato a Milano 5 in data 08/08/2002 al n. 4140 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 30/07/2002 ai nn. 100248/58601.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dal certificato ipotecario, implementato 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. 5**)) alla data del 23/10/2024 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**

Nessuno.

Eventuali note: nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 29/06/2011 ai nn. reg. gen. **73118** reg. part. **16560**,



a favore di:

Per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

contro:

Per il diritto di PROPRIETA', per la quota di ½, in regime di comunione legale.

Per il diritto di PROPRIETA', per la quota di ½, in regime di comunione legale.

Debitori non datori di ipoteca

- Soggetto n. 1 - In qualità di debitore non datore

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) identificato al Foglio 6 – p.lla 238 – sub. 15, abitazione di tipo economico A/3 in Via Vincenzo Monti n. 7 – Scala: U, Piano: T.

- **Pignoramenti**

Pignoramento, atto giudiziario rep. 59 del 30/01/2024, trascritto il 05/02/2024 ai nn. reg. gen. 13603 reg. part. 9621,

a favore di:



Per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

contro:

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) identificato al Foglio 6 - p.lla 238 - sub. 15, abitazione di tipo economico A/3 in Via Vincenzo Monti n. 7.

• **Altre trascrizioni**

nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

Millesimi di proprietà appartamento: 35/1000.

L'immobile è amministrato dalla "Strada Associati s.r.l.", Via Pietro Rondoni 11 – 20146 Milano (MI), che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 6**):

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione: circa 3.600 €/anno

Ammontare a debito degli ultimi due anni pari a 9.844,39 € così suddivise:

- Importo spese annue 2022/2023: 6.243,09 €
- Importo spese annue 2023/2024: 3.601,30 €

Posizione debitoria al 05/08/2024 (sommando l'importo spese annue degli anni: 2021/2022 + 2022/2023 + 2023/2024): € 12.863,86.

L'amministrazione segnala che:



- non sono presenti procedimenti giudiziari nei confronti del condominio;
- non vi sono problematiche strutturali;
- non sono in possesso del regolamento condominiale.

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

Non rilevate.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Allo stato dei luoghi il piano ascensore non è accessibile ai diversamente abili perchè si trova rialzato rispetto al piano strada. E' necessario installare un impianto servoscala per un costo di circa 2.500,00 €.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Esso risulta azionato dal vigente P.G.T. del Comune di Trezzano sul Naviglio in "Tessuto urbano consolidato di recente formazione - Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario (TUC-r1)", ed è soggetto all'art. 33 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole.

Risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (*all. 7*):

- Il fabbricato è stato costruito in forza di Nulla Osta n. 239 R.C. rilasciato dal Comune di Trezzano sul Naviglio in data 31/12/1962.
Presente la relativa Autorizzazione di Abitabilità del 21/12/1964.
- In seguito, l'appartamento è stato oggetto di C.I.A. n. P.G. 8324 del 31/03/2011, Prot. 721 cat. E.P. del 05/04/2011, per la "demolizione di tavolati esistenti e la realizzazione di nuovo tavolato zona giorno arretrato, tinteggi".
Presente la relativa Dichiarazione di conformità e fine lavori n. P.G. 9512 del 14/04/2011, Prot. 840 cat E.P. del 18/04/2011.

7.2 Conformità edilizia e regolarizzazione

Confrontando lo stato dei luoghi dell'appartamento rilevato durante il sopralluogo con il grafico allegato alla C.I.A. del 2011 (ultimo titolo autorizzativo agli atti), la sottoscritta rileva che l'appartamento NON è conforme dal punto di vista edilizio per le seguenti difformità di distribuzione interna:



- La parete che separava lo studio dall'ingresso è stata demolita;
- È stata realizzata una parete all'ingresso che crea un piccolo ambiente senza aperture. Questo ambiente non potrà avere la permanenza di persone.

Per maggiori chiarimenti si veda la Planimetria stato dei luoghi (*all. 8*).

Trattandosi solo di opere interne di manutenzione straordinaria, esse sono regolarizzabili con una C.I.L.A. in sanatoria per opere già eseguite. I costi di tale pratica sono di circa € **2.000,00** (di cui € 1.000,00 per il tecnico incaricato e € 1.000,00 per la sanzione amministrativa).

7.3 Conformità catastale e regolarizzazione

Al sopralluogo la planimetria catastale dell'appartamento NON risultava conforme per diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità consistono in:

- La parete che separava lo studio dall'ingresso è stata demolita;
- È stata realizzata una parete all'ingresso che crea un piccolo ambiente senza aperture.

Esse sono regolarizzabili mediante:

presentazione di planimetria catastale aggiornata alla sezione Territorio dell'Agenzia delle Entrate tramite DOCFA.

Costi stimati: circa € **500,00**

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, 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. | 66,0 | 100% | 66,0 |
| balcone | mq. | 7,0 | 30% | 2,1 |
| cantina | mq. | 4,0 | 25% | 1,0 |
| | | 77,0 | | 69,1 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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 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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2023

Provincia: Milano

Comune: TREZZANO SUL NAVIGLIO

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 1.450,00 / max. 1.900,00 (Euro/mq)

9.3 Valutazione LOTTO Unico

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|----------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione economica | A/3 | 69,0 | € 2.050,00 | € 141.450,00 |
| | | | | € 141.450,00 |

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 | € 141.450,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 7.072,50 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 2.500,00 |
| • Spese condominiali insolute (ultimi due anni) | -€ 9.844,39 |
| | <hr/> |
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 122.033,11 |
| arrotondato | € 122.000,00 |

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni OCCUPATO -
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 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

Si omette poiché non esistono contratti opponibili alla procedura.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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: 05/11/2024

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

