

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Allegato 10 – Copia privacy Lotto 1

R.G. 771/2024

Giudice delle esecuzioni: **dott.**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliari in Trezzano Sul Naviglio (MI) – Via C. Salerno 56 e 60



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Trezzano Sul Naviglio (MI) via Carlo Salerno n.56

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 20, particella 161, subalterno 12

Corpo B

Beni in Trezzano Sul Naviglio (MI) via Carlo Salerno n.60

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 161, subalterno 134

Corpo C

Beni in Trezzano Sul Naviglio (MI) via Carlo Salerno n.60

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 161, subalterno 129

Stato occupativo

Corpo A: Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/11/2024, il bene oggetto dell'esecuzione è risultato occupato dal debitore esecutato.

Corpo B: Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/11/2024, il bene oggetto dell'esecuzione è risultato occupato dal debitore esecutato.

Corpo C: Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/11/2024, il bene oggetto dell'esecuzione è risultato occupato dal debitore esecutato.

Contratti di locazione in essere

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si riscontrano contratti di locazione in essere.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 112.400,00

da occupato: € 96.000,00



LOTTO 1.

(Abitazione con cantina e due autorimesse)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI), in via Carlo Salerno n.56, abitazione posta al piano terra di tre locali oltre servizi, terrazzo loggiato e porzione di giardino condominiale ad uso esclusivo, con cantina pertinenziale al piano primo interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nato a _____ il _____, C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI) (Allegato 2).

Intestati a:

_____, proprietà 1/1

dati identificativi: **Foglio 20, Particella 161, Subalterno 12**

dati classamento: Categoria A3, Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 80 mq. (escluse le aree scoperte 77 mq.), Rendita Euro 374,43

indirizzo: via Carlo Salerno n.56 – Trezzano Sul Naviglio (MI); Edificio U5; scala B; piano T – S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2014 Pratica n. MI0820681 in atti dal 27/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 344183.1/2014)
- COSTITUZIONE del 08/06/1999 in atti dal 08/06/1999 (n. 321225.1/1999)

Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune L409 - Foglio 20 - Particella 161

Si precisa che al C.T. il Mappale 161 del Foglio 20 è ente urbano di ha. 1.40.47 derivante dalla fusione dei mappali 134 di are 38.56, 131 di are 32.26, 132 di are 34.37 e 133 di are 38.56, giusta tipo mappale del 18/03/1999 n. 308441.

1.4 Coerenze (da nord).

Dell'appartamento:

sub.3, giardino, sub.13, vano scala comune;

Della cantina:

sub.5, sub.126, corridoio comune, sub.13.

1.5 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), in via Carlo Salerno n.60, autorimessa al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nato a _____ il _____, C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI) (Allegato 2).

Intestati a:

_____, proprietà 1/1

dati identificativi: **Foglio 20, Particella 161, Subalterno 134**

dati classamento: Categoria C6, Classe 4, Consistenza 14 mq., Superficie catastale 14 mq., Rendita Euro 43,38

indirizzo: via Carlo Salerno n.60 – Trezzano Sul Naviglio (MI); piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2014 Pratica n. MI0820800 in atti dal 27/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 344302.1/2014)
- COSTITUZIONE del 08/06/1999 in atti dal 08/06/1999 (n.321225.1/1999)

Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune L409 - Foglio 20 - Particella 161

Si precisa che al C.T. il Mappale 161 del Foglio 20 è ente urbano di ha. 1.40.47 derivante dalla fusione dei mappali 134 di are 38.56, 131 di are 32.26, 132 di are 34.37 e 133 di are 38.56, giusta tipo mappale del 18/03/1999 n. 308441.

1.4 Coerenze (da nord).

Del box:

corridoio comune, corsello comune, sub.135

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

Nessuna.

Corpo C

1.5 Descrizione del bene.

In Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI), in via Carlo Salerno n.60, autorimessa al piano seminterrato.

1.6 Quote e tipologia del diritto pignorato.



Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nato a _____ il _____, C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.7 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI) (Allegato 2).

Intestati a:

_____, proprietà 1/1

dati identificativi: **Foglio 20, Particella 161, Subalterno 129**

dati classamento: Categoria C6, Classe 4, Consistenza 14 mq., Superficie catastale 14 mq., Rendita Euro 43,38

indirizzo: via Carlo Salerno n.60 – Trezzano Sul Naviglio (MI); piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2014 Pratica n. MI0820795 in atti dal 27/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 344297.1/2014)
- COSTITUZIONE del del 08/06/1999 in atti dal 08/06/1999 (n. 321225.1/1999)

Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune L409 - Foglio 20 - Particella 161

Si precisa che al C.T. il Mappale 161 del Foglio 20 è ente urbano di ha. 1.40.47 derivante dalla fusione dei mappali 134 di are 38.56, 131 di are 32.26, 132 di are 34.37 e 133 di are 38.56, giusta tipo mappale del 18/03/1999 n. 308441.

1.8 Coerenze (da nord).

Del box:

sub.128, sub.29, corridoio comune, sub.130, corsello comune.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A, B e C

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Periferia, Trezzano Sul Naviglio (MI), comune posto a sud-ovest del capoluogo lombardo.

Fascia/zona: periferica, in adiacenza al comune di Gaggiano.

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: Ospedali (S. Carlo)(buono); Scuole (buono); negozi di primaria necessità (buono); servizi di primaria necessità (buono);centri commerciali (buono); edifici di culto (buono); centri sportivi (ottimo).



Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. TRZ1 – Z553 (autobus) entro 500 m.; Stazione Ferroviaria di Trezzano S.N. R31/ S9 a circa 1 Km..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità del raccordo tangenziale A50 (Corsico/Gaggiano) che collega al raccordo autostradale A7.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 3).

Edificio in linea di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, con copertura a falde, costruito nel 1993 e facente parte di un lotto di quattro edifici disposti specularmente rispetto ad un vialetto centrale e giardini condominiali attigui, ad uso esclusivo.

Il contesto è tranquillo ed immerso nel verde, con servizi di prima necessità e zona centro raggiungibili a breve distanza.

Gli edifici sono posti ad un livello superiore rispetto al piano stradale, mentre la parte sottostante seminterrata, adibita a boxes e cantine, si trova a livello stradale.

Ogni edificio è servito da tre corpi scala.

L'ingresso al comprensorio, ubicato all'inizio del vialetto alberato di mezz'ora, è raggiungibile da una rampa pedonale inclinata, o tramite due scale laterali in prossimità del cancello comune.

Gli ingressi ai boxes sono posti ai lati, vicino alle scale.

- Strutture orizzontali/verticali: in c.a.; copertura a falde;
- facciate: principale e secondarie: rivestite in mattoni a vista;
- accesso principale su strada: cancello in ferro verniciato con apertura automatica;
- scale condominiali: in c.a. rivestite in pietra con parapetti in ferro verniciato;
- stabile dotato di ascensori;
- accesso all'unità abitativa: portoncino blindato con rivestimento in legno (attualmente murato dall'interno);
- condizioni generali dello stabile: ottime, con finiture che lo rendono più affine a stabili di tipo civile.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 3).

Corpo A.

Abitazione posta al piano terra di tre locali oltre servizi, terrazzo loggiato, con giardino condominiale ad uso esclusivo, e cantina pertinenziale al piano primo interrato.

Attualmente l'immobile risulta unito ad appartamento adiacente (Sub. 3, non oggetto di pignoramento) con ingresso da altra scala. (Allegato 4)

Anche la porzione esterna ad uso esclusivo è unita a quella del subalterno adiacente.

L'ingresso di spettanza del sub. 12 è stato murato dall'interno.

Considerando la sola parte di pertinenza del Sub. 12, al sopralluogo risulta costituita da tre locali, uno dei quali con accesso diretto a cabina armadio e lavanderia tramite porta scorrevole, oltre a disimpegno, due bagni e terrazzino loggiato.

appartamento.

- esposizione: esposizione doppia verso est e ovest;
- pareti: normalmente intonacate tinteggiate; piastrellate nei bagni sino ad un'altezza di circa 1,8 m. e 2 m.;
- pavimenti: in parquet tipo rovere miele con posa obliqua a correre in tutti i locali; in piastrelle tipo gres nei bagni; di tipo ceramico antigelivo sul terrazzo loggiato e nel giardinetto di uso esclusivo;
- plafoni: normalmente tinteggiati;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera doppia, zanzariere, serramenti esterni in ferro antintrusione, ed avvolgibili in pvc;



- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno per l'accesso all'unità immobiliare (ora tamponato dall'interno);
- porte interne: in legno a battente e scorrevoli;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo con elementi radianti in ghisa;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, water, bidet e vasca o doccia;
- produzione acqua calda: condominiale;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: circa 2.70 m.;
- condizioni generali dell'abitazione: ottime.

Note:

si segnala che, essendo l'unità abitativa unita a quella adiacente non oggetto di pignoramento, anche la parte impiantistica risulta unita: contatore unico per elettricità e acqua calda, impianto di riscaldamento unico, impianto di condizionamento unico, impianto di distribuzione acqua calda unico; pertanto dovrà essere ristabilita l'autonomia per la parte interessata dalla procedura esecutiva.

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: piastrelle ceramiche;
- pareti e plafoni: pareti tinteggiate al rustico e controsoffitto;
- condizioni generali della cantina: condizioni ottime.

Corpo B

Autorimessa al piano seminterrato.

Autorimessa.

- Accesso carrabile: sulla via Salerno;
- Cancelli d'accesso su strada: in ferro verniciato con apertura automatizzata;
- Pavimentazione parti comuni (corselli): battuto di cemento;
- Pavimentazione interna: piastrelle;
- Plafoni e pareti interne: tinteggiati al rustico;
- altezza dei locali: 2.40 m. circa
- condizioni generali: ottime.

Corpo C

Autorimessa al piano seminterrato. Attualmente si presenta unita al subalterno adiacente (Sub. 130, non oggetto di pignoramento), con serranda unica per autorimessa doppia. (Allegato 4)

Autorimessa.

- Accesso carrabile: sulla via Salerno;
- Cancelli d'accesso su strada: in ferro verniciato con apertura automatizzata;
- Pavimentazione parti comuni (corselli): battuto di cemento;
- Pavimentazione interna: piastrelle;
- Plafoni e pareti interne: tinteggiati al rustico;



- altezza dei locali: 3.30 m. circa
- condizioni generali: ottime.

Note:

si segnala che, essendo l'unità unita a quella adiacente non oggetto di pignoramento, anche la parte impiantistica risulta unica, nonché la serranda di accesso; pertanto dovrà essere ristabilita l'autonomia per la parte interessata dalla procedura esecutiva.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Sul sito del CENED non è stata rilevata alcuna certificazione in corso di validità.

L'Attestato di Prestazione Energetica con il codice identificativo n. _____ emesso il 04/09/2014 con validità fino al 04/09/2024 risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas, di riscaldamento e di condizionamento.

Da verificare.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/11/2024, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dal debitore esecutato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si attestano contratti in essere. (Allegato 5)

4. PROVENIENZA (Allegato 6)

4.1 Attuali proprietari.

Corpo A, B e C

_____, piena proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione dei diritti di superficie in piena proprietà a cura del notaio _____ di _____ in data 11/11/2016, numero di repertorio _____, trascritto a Milano 2 in data 25/11/2016, ai numeri _____.

Si fa notare che all'art. 4 di tale atto si precisa che: *"Gli effetti del presente atto decorrono da oggi. Poiché risultano già trascorsi 20 anni dalla data di stipula della prima Convenzione, la parte cessionaria è libera dalle condizioni di godimento degli alloggi e di vendita."*

Nella convenzione in diritto di superficie infatti erano previsti limiti alla cessione degli alloggi (cfr. art.13 sul vincolo pertinenziale tra autorimesse ed alloggi, che ne vieta l'alienazione separata; art.14 sul vincolo del prezzo massimo di cessione; art. 15 sui divieti di alienazione prima del decorso di determinati termini; art. 16 sui requisiti soggettivi degli assegnatari e successivi cessionari).

I diritti di proprietà superficaria per la quota di 1/1, in forza di atto compravendita per scrittura privata a cura del notaio _____ di _____ in data 22/09/2014, numero di repertorio _____, trascritto a Milano 2 in data 10/11/2014, ai numeri _____.



4.2 Precedenti proprietari.

Corpo A e B

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

- Dal 10/03/2000 al 22/09/2014:
 , proprietà superficiale per la quota di 1/1
 proprietà dell'area 1/1
 in forza di atto di compravendita a cura del notaio di in data
 10/03/2000, numero di repertorio , trascritto a Milano 2 in data 30/05/2000, ai numeri
 .
- Ante ventennio al 10/03/2000:
 proprietà superficiale per la quota di 1/1
 proprietà dell'area 1/1
 in forza di costruttore.

Corpo C

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

- Dal 17/10/2001 al 22/09/2014:
 , proprietà superficiale per la quota di 1/1
 proprietà dell'area 1/1
 in forza di atto di compravendita a cura del notaio di in data
 17/10/2001, numero di repertorio , trascritto a Milano 2 in data 30/10/2001, ai
 numeri
- Ante ventennio al 17/10/2001:
 proprietà superficiale per la quota di 1/1
 proprietà dell'area 1/1
 in forza di costruttore.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

Dalla Certificazione notarile in atti a firma della dottoressa , notaio
 alla data del 22/07/2024, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle
 verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister –
 Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza
 restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 7)) alla data del 28/11/2024 si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:
Domanda di revoca ex. Art. 2901 c.c. relativo ad atto costitutivo di fondo patrimoniale con atto
 di citazione del 07/11/2020 rep. n. notificato dall'Ufficiale giudiziario presso il Tribunale di
 Milano, trascritto a Milano 2 in data 17/12/2020 ai nn. , contro e
 a favore di
- Misure penali:
 Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di
 abitazione del coniuge superstite ecc.:
 Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:



Costituzione di fondo patrimoniale del 20/10/2015 rep. n. _____ del Notaio _____ di _____
trascritto a Milano 2 il 27/10/2015 ai nn. _____ a favore di _____ e _____
contro _____, avente oggetto i soli immobili oggetto
dell'esecuzione immobiliare

Nel quadro D della relativa nota risulta quanto segue: "la titolarità dei diritti sui beni conferiti in fondo patrimoniale rimarrà in capo al comparente signor _____ come fino al 20 ottobre 2015, non comportando la presente convenzione alcun trasferimento, mentre l'amministrazione dei beni stessi è regolata dalle norme dell'art. 180 c.c.. I beni del fondo potranno essere alienati, ipotecati o comunque vincolati solo con il consenso di entrambi i coniugi e senz'uopo di autorizzazione giudiziale anche in presenza di figli minori."

Per quanto è stato possibile visionare.

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

– Iscrizioni.

Corpo A, B e C

Nessuna.

– Pignoramenti.

Corpo A, B e C

Pignoramento del 27/01/2024 numero di repertorio _____, a cura di Uff. Giud. UNEP c/o Corte di Appello di Milano, trascritto a Milano 2 in data 23/02/2024, ai numeri _____ a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria in favore di _____

Pignoramento del 13/07/2024 numero di repertorio _____ a cura di Uff. Giud. UNEP c/o Corte di Appello di Milano, trascritto a Milano 2 in data 22/07/2024, ai numeri _____ a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____

– Altre trascrizioni.

Nessuna.

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

Per quanto è stato possibile visionare.

6. CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato dallo Studio _____ con sede in _____, che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 8):

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati:

- Appartamento con cantina: 31,10
- Autorimessa (sub. 134): 0,30
- Autorimessa (sub. 129): 0,30 (nell'atto di compravendita è indicato 0,60, ma dovrebbe essere un'autorimessa di superficie doppia, cosa che in realtà non è, in quanto il sub. 130 a cui attualmente risulta unito ha come proprietario un soggetto diverso)

Tipo di riscaldamento: riscaldamento centralizzato condominiale

6.1 Spese di gestione condominiale.

Il Condominio ha una gestione propria, ed una relativa al Supercondominio _____, le cui competenze sono inerenti alla manutenzione del verde comune, dell'impianto fognario e delle pompe di spurgo.

Condominio:

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'ultimo esercizio, e che le somme possono essere state



arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile:

· anno 2024:

- corpo A e B: € 1.300,00 circa
- corpo C: € 30,00 circa

Supercondominio

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'ultimo esercizio, e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile:

· anno 2024:

- corpo A, B e C: € 600,00 circa

- Eventuali spese straordinarie già deliberate:
dato non trasmesso.

- Spese condominiali non pagate alla data della perizia (CORPO A-B-C):

Condominio:

- consuntivo gestione ordinaria attuale e precedente - saldo a debito Euro 1.300 circa

Supercondominio

- consuntivo gestione ordinaria attuale e precedente - saldo a debito Euro 300 circa

- Cause in corso: nessuna.
- Regolamento condominiale presente.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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.

Nessuno, limitatamente ai dati forniti

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Adattabile.

5. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

Il complesso immobiliare è stato costruito nel 1993, quindi posteriormente all' 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI) in:

- zona TUC – Tessuto urbano consolidato di recente formazione – Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario (TUC+r1)(Art. 33 NTA P.d.R.) ed insiste su area con attrezzature ed aree esistenti e di progetto (Art. 9 NTA P.d.S.);
- Rete ecologica regionale (RER): Elementi di primo livello;
- AMBITI DI PREVALENTE VALORE FRUITIVO E VISIVO – PERCETTIVO: Parco Urbano del Centenario;



- Sensibilità paesistica bassa.

Per quanto è stato possibile visionare.

6.6 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Trezzano Sul Naviglio (Allegato 9)

Sono state reperiti gli estremi delle seguenti pratiche:

- Numero pratica: 1993
Intestazione:
Tipo pratica: Pratica edilizia
Per lavori: Costruzione edificio residenziale Lotto TR4 – U.M.I. 4-5-6-7
Oggetto: nuova costruzione
Presentata in data -
Nulla osta rilasciato in data 07/11/1995
Agibilità richiesta in data 11/12/2000, rilasciata in data 20/07/2001

E successive modifiche:

- Numero pratica: /1998 del
Intestazione:
Tipo pratica: DIA variante
Per lavori: modifiche interne piano interrato
Oggetto: nuova costruzione/modifiche successive
- Numero pratica: /1998 del
Intestazione:
Tipo pratica: DIA variante
Per lavori: modifiche interne
Oggetto: nuova costruzione/modifiche successive
- Numero pratica: /2004 del
Intestazione:
Tipo pratica: DIA
Per lavori: modifiche interne a piano terra
Oggetto: modifiche

In Comune non risultano altre pratiche successive, per le unità interessate dal pignoramento.

6.7 Conformità edilizia.

Corpo A

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti non sono rispondenti allo stato dei luoghi, per quanto concerne l'appartamento (la cantina è invece rispondente).

Rispetto all'ultimo stato depositato in Comune, la DIA /04, sono rispondenti solamente i tavolati interni relativi alla camera più piccola ed al bagno, nonché quelli delimitanti il ripostiglio, che attualmente però è stato riconvertito in servizio igienico, nonché il setto di chiusura a destra della porta di accesso dell'alloggio.

La nuova distribuzione interna riscontrata al sopralluogo riflette una concezione progettuale e distributiva in linea con le due unità abitative unite, così come si presentano attualmente.

Poiché solo un subalterno è oggetto di pignoramento, va ristabilita l'autonomia dell'alloggio.

Per quanto riguarda la parte impiantistica, si segnala che allo stato attuale il posizionamento della caldaia e del macchinario esterno dell'impianto di condizionamento ricadono nell'unità sottoposta a pignoramento.

Inoltre, per quanto riguarda i contatori, sono stati dismessi quelli afferenti ad uno dei due subalterni uniti, ma non è stato possibile determinare a quale dei due.

Per tutte queste problematiche, ed in aggiunta dato che possono essere sviluppate idee progettuali differenti per il ripristino di una distribuzione interna funzionale e conforme alle normative vigenti (per esempio, per un contenimento dei costi, si può anche considerare di mantenere il secondo servizio igienico realizzato al posto del ripostiglio) in questa sede, non verranno calcolati puntualmente i costi per le opere di ripristino, ma verrà applicata una



decurtazione in percentuale sul valore dell'immobile che sarà determinato.

L'immobile risulta quindi sanabile con opere (ripristino dell'accesso dalla scala di pertinenza, chiusura del varco di comunicazione con il subalterno adiacente, demolizione e ricostruzione dei tavolati con un progetto conforme alla normativa vigente) e con l'ausilio di un tecnico che presenti idonea pratica in sanatoria i cui costi indicativamente, escluse le opere, sarebbero i seguenti:

- Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00
- Diritti di segreteria: € 100,00 circa
- Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa
- Oneri Totali: **€ 2.600,00 circa.**

Per quanto sopra, in questa sede NON se ne dichiara la conformità.

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti, non quantificabili in questa sede per l'impossibilità di condurre indagini invasive, e non disponendo dei progetti relativi a quanto realizzato con i due subalterni uniti.; per quanto possibile questi aspetti saranno tenuti in considerazione nella determinazione della decurtazione in percentuale sul valore dell'immobile, che verrà successivamente apportata.

Corpo B

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti sono rispondenti allo stato dei luoghi, pertanto in questa sede se ne dichiara la conformità.

Corpo C

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti non sono rispondenti allo stato dei luoghi.

Rispetto all'ultimo stato autorizzato, la DIA /98, attualmente appare come un'autorimessa doppia, in quanto risulta unita al sub. 130 adiacente, non oggetto di pignoramento.

La serranda è unica.

Andrà pertanto ripristinata l'autonomia del subalterno.

In aggiunta, sulla parete terminale del box, è stato realizzato un soppalco portante, con superficie inferiore ad 1/3 del totale.

L'immobile risulta quindi sanabile con opere (rimozione e smaltimento della serranda doppia esistente, ripristino del setto di divisione con il subalterno adiacente con blocchetti svizzeri, posa nuova basculante singola motorizzata) e con l'ausilio di un tecnico che presenti idonea pratica in sanatoria i cui costi indicativamente, incluse le opere, sarebbero i seguenti:

- Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00
- Diritti di segreteria: € 100,00 circa
- Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa
- Opere: € 4.000,00 circa
- Oneri Totali: **€ 6.600,00 circa.**

Per quanto sopra, in questa sede NON se ne dichiara la conformità.

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti, non quantificabili in questa sede per l'impossibilità di condurre indagini invasive.

6.8 Conformità catastale.

Corpo A

Al sopralluogo lo stato dei luoghi non corrisponde alla pianta catastale, per quanto esplicitato nel paragrafo precedente.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza della pianta catastale dell'appartamento.
- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.



Regolarizzabili mediante:

- aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00
- Tributi € 150,00

Oneri Totali: € 550,00 circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente. Per quanto sopra, in questa sede NON se ne dichiara la conformità.

Corpo B

Al sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde alla pianta catastale, pertanto in questa sede se ne dichiara la conformità.

Corpo C

Al sopralluogo lo stato dei luoghi non corrisponde alla pianta catastale, per quanto esplicitato nel paragrafo precedente.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza della pianta catastale.
- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00
- Tributi € 150,00

Oneri Totali: € 550,00 circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente. Per quanto sopra, in questa sede NON se ne dichiara la conformità.

7. CONSISTENZA

7.1 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:

Corpo A, B e C

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento	70,00	100%	70,00
Terrazzo loggiato	7,80	35%	2,73
cantina	6,00	20%	1,20
Giardino ad uso esclusivo	25,00	10%	2,50
Giardino ad uso esclusivo	3,00	5%	0,15



111,80	76,58
mq lordi	mq commerciali

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Autorimessa sub. 134	14,80	100%	14,80
	14,80		14,80
	mq lordi		mq commerciali

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Autorimessa sub. 129	15,45	100%	15,45
	15,45		15,45
	mq lordi		mq commerciali

8. STIMA

8.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2024 – zona D1 – periferia – Trezzano Sul Naviglio (MI)
 - quotazioni vendita da Euro 1.300 a Euro 1.600 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato ottimo
 - quotazioni vendita da Euro 800 a Euro 1.200 al mq. per i box in stato normale
- Requot
Periodo: 2024, Trezzano Sul Naviglio (MI) zona periferica
 - valore di compravendita prezzo min. € 892/ prezzo max. € 1.027(Euro/mq) per le abitazioni di tipo economico in stato ottimo
 - quotazioni vendita da Euro 812 a Euro 934 al mq. per i posti box in stato normale
- Borsino Immobiliare
Periodo: 2024, Pieve Emanuele (MI) zona semiperiferica
 - valore di compravendita prezzo min. € 1.417 / prezzo max. € 1.561(Euro/mq) per le abitazioni di tipo economico in stato normale
 - quotazioni vendita da Euro 723 a Euro 1.069 al mq. per i box in stato normale
- Altre fonti:



- Agenzie immobiliari
Periodo: 2025, in zona e nel medesimo complesso
 - valore di compravendita prezzo min. € 2.280/ prezzo max. € 2.750 (Euro/mq) per appartamento in stato conservativo ottimo
 - quotazioni vendita da Euro 1.270 a Euro 1.130 al mq. per box in stato normale
- Aste giudiziarie: in zona per immobili simili
 - valore di compravendita per le abitazioni di tipo economico prezzo min. € 980 (edificio non recente in condizioni sufficienti)/ prezzo max. € 2.250 (Euro/mq) (edificio del 2000 in stato ottimo)
 - quotazioni vendita box singoli (circa 14/15 mq) a corpo Euro 14.000

8.2 Valutazione Lotto 1

Corpo	destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
A	Abitazione di tipo economico	A3	77,00	1.600,00	123.200,00
A	Decurtazione del 20% per opere di adeguamento				-24.640,00
B	Box (sub. 134)	C6	15,00	A corpo	14.000,00
C	Box (sub. 129)	C6	15,50	A corpo	14.500,00
Valore complessivo dell'intero				TOTALE	133.220,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

Attenendosi poi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un 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.

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	133.220,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	6.661,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	10.300,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	3.860,00
<u>Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	112.400,00
<u>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	96.000,00

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 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.

9. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

10. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si segnala quanto esposto nei paragrafi dedicati alla conformità edilizia e catastale.

Il sottoscritto architetto _____ 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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.

Milano 30/01/2025

l'esperto nominato,

11. ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Rilievo fotografico esterno ed interno.
4. Stato di fatto.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
9. Pratiche edilizie reperite.

