

giuliana roccaro

O = Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Milano  
C = IT  
Data e ora della firma:  
19/09/2021 19:41:41

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 797/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **VAGHI Silvia**

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzo Sull'Adda via Ezio Vanoni 2



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Trezzo Sull'Adda via Ezio Vanoni 2

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 7 particella 119 subalterno 7.

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 61.500

NB: l'immobile è da ritenersi libero essendo occupato dal debitore esecutato e i suoi familiari.



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

In Comune di Trezzo Sull'Adda (MI) via Ezio Vanoni n. 2 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali oltre servizi e balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] di stato civile libero all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo Sull'Adda come segue: (all 4.)**

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 7 part. 119 sub. 7**

dati classamento: categoria A/3, classe 4, vani 4, RC euro 278,89

Dati derivanti da: visura storica per immobile aggiornata al 11/06/2021

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: pianerottolo comune, con accesso dalla porta di fronte allo sbarco delle scale, esterno da 2 lati, altra proprietà da 2 lati;

della cantina: corridoio comune, altra proprietà da 2 lati, esterno da 1 lato.

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

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzo Sull'Adda

Fascia/zona: periferica, limitrofa alla zona rurale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni economiche/civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: zona prettamente residenziale con alcuni esercizi commerciali di prima necessità.

Principali collegamenti pubblici di superficie: a 800 mt fermate Bus Z310 GESSATE M2 – Trezzo sull'Adda; Bus Z321 Monza FS – Trezzo sull'Adda; Bus Z322 Cologno Nord M2 – Trezzo sull'Adda.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km svincolo autostradale A4 casello Trezzo Sull'Adda

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. documentazione fotografica esterno)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito a fine degli anni sessanta del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco civile;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in graniglia di marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti, con parti che richiedono interventi di manutenzione straordinaria non di tipo strutturale;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. documentazione fotografica interno)

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo senza ascensore, composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucina abitabile, bagno e balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato.

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- Esposizione: doppia (est-ovest);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h porta;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, anche nel bagno;
- infissi esterni: in legno con finitura bianca e vetri semplici (non a taglio termico)
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;



- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni; presente caldaia murale a gas installata in cucina
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discretamente mantenuto ma con finiture originali.

#### Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati, non imbiancati.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Zona periferica limitrofa alla zona rurale, dotata delle principali tipologie di servizi (urbanizzazione primaria e secondaria) e mezzi di trasporto verso le cittadine vicine, che sono collegate al capoluogo lombardo anche tramite linea metropolitana. Gli edifici presenti sono prettamente di tipologia civile, anche di tipo economico-popolare. Zona prettamente residenziale.

#### **2.5. Certificazioni energetiche (non presente):**

Non risulta alcuna certificazione energetica, dall'interrogazione della base dati del Cened

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Presente certificazione dell'impianto termico per produzione di acqua calda sanitaria e climatizzazione invernale: data certificato 27/10/2016 Codice Impianto SH90 N186 2793 0503

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente.

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/07/2021 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni come precedentemente concordato tra delegato alla vendita, perito estimatore e debitore esecutato, si è ripresentato il sig. [REDACTED] che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia, composta dalla convivente e tre figli minori (**all.8**).

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**



Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato con richiesta all'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate **(all. 9)**:

#### 4 PROVENIENZA (all. 6)

##### 4.1. Attuali proprietari

2. [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 27/05/2005.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. [REDACTED] in data 27/05/2005 rep nn. 61172/11814 trascritto a Milano 2 in data 01/06/2005. ai nn. 80588/41387.

##### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] per acquisto con atto in autentica Notaio [REDACTED] di Trezzo sull'Adda in data 30/12/1962 rep. 13405/6735, trascritto il 11/02/1963 ai nn. 8730/7040.
- Con denuncia di successione registrata a Ponte S. Pietro in data 31/01/2005 al n. 23 volume 2005, regolata da testamento olografo ricevuto da Notaio [REDACTED] di Trezzo Sull'Adda in data 15/11/2004 rep. 58819/11042, trascritto il 24/05/2005 ai nn. 75652/38853, i Sig. ri [REDACTED] hanno ricevuto il bene oggetto di procedura.

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. Ssa [REDACTED] Notaio in Corleone alla data del 21/09/2020, 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 nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 5)**) alla data del 19/09/2021 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**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 01/06/2005 ai nn. 80589/19674 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Mattarella in data 27/05/2005 rep. 61173/11815

a favore [REDACTED]

Importo ipoteca € 2200.000 di cui € 110.000 di capitale, durata del vincolo 25 anni

Grava su [REDACTED]

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 31/07/2020 rep. 10356 trascritto il 11/09/2020 ai nn. 97273/61413 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

• **Altre trascrizioni**

Accettazione espressa di eredità in data 15/11/2004 rep 58819 a firma Notaio [REDACTED] di Trezzo sull'Adda, trascritta in data 24/05/2005 ai nn. 75652/38853.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

All'epoca dell'acquisto del bene il debitore esecutato risultava libero di stato, pertanto il bene si ritiene personale.

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio [REDACTED] con sede in Trezzo sull'Adda che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 10)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 79

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 agosto al 31 luglio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 01/08/2020 - 31/07/2021: € 1.150,0 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.950,0 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: non presenti.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna evidenziata o evidente.

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, alla data del decreto di trasferimento e relative 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 nel frattempo



effettuati, in corso, e/o deliberati.

### **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno.

### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No per assenza di impianto elevatore.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzo sull'Adda in zona a media trasformabilità, ad alta densità, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli:

### **7.1. Pratiche edilizie risultanti da atto di provenienza (all. 6)**

- Nulla Osta per Opere Edilizie n. 9 del 13/04/1960
- Autorizzazione di Abitabilità del 15/09/1961

### **7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

### **7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

## **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.  | 69,0                     | 100%   | 69,0                           |
| balconi      | mq.  | 1,9                      | 30%    | 0,6                            |
| cantina      | mq.  | 9,6                      | 25%    | 2,4                            |
|              |      | <b>80,5</b><br>mq. lordi |        | <b>72,0</b><br>mq. commerciali |

## 9 STIMA

### 9.1. 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.

### 9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020 – zona INTERO CENTRO URBANO, che dà quotazioni da 900 a 1500 (Euro/mq).

Valori relativi all'Agencia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Trezzo sull'Adda

Fascia/Zona: INTERO CENTRO URBANO..

Valore mercato prezzo min. 900 / prezzo max. 1500. (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,4 / prezzo max. 5 (Euro/mq x mese)

BORSINO IMMOBILIARE MILANO

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: CENTRO URBANO

valore di compravendita prezzo min. 1.000 / prezzo max.1.150 (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

FONTE: AGENTPRICING.IT - VENDUTO-

VIA ADDA 12 – DATA VENDITA 02-2020, METRATURA CIRCA 80 MQ, PIANO ALTO, TRILOCALE, STATO MANUTENTIVO PARI AL NUOVO, PREZZO VENDITA EURO 89.000



VIA S. MARTINO 3 – DATA VENDITA 11-2020, METRATURA CIRCA 50 MQ, PIANO BASSO, TRI-LOCALE, STATO MANUTENTIVO BUONO, PREZZO EURO 59.000

VIA BRASCA 12 – DATA VENDITA 10-2019, METRATURA CIRCA 90 MQ, PIANO ALTO, TRILOCALE, STATO MANUTENTIVO DA RISTRUTTURARE, PREZZO VENDITA EURO 75.000

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione          | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|----------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Abitazione economica | A3                           | 72,0                   | € 900,00   | € 64.800,00        |
|                      |                              |                        |            | <b>€ 64.800,00</b> |

### 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

|   |                    |
|---|--------------------|
| • <b>VALORE LOTTO 001</b>   | € 64.800,00        |
| •   |                    |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :                                      | -€ 3.240,00        |
| •   |                    |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | € 0,00             |
| <b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>                       | € 61.560,00        |
| <b>arrotondato</b>  | <b>€ 61.500,00</b> |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso             | € 0,00             |

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.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi di immobile non locato.



**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Trattasi di immobile interamente pignorato.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si ricorda la presenza di 3 minori che abitano l'immobile col debitore esecutato.

---

Il sottoscritto Ing. Giuliana Roccaro, 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:19/09/2021

Ing. Giuliana Roccaro

**ALLEGATI**

- Documentazione Fotografica
- Allegati Lotto 001 - Doc

