

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PENELOPE SPV s.r.l.**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **1221/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25.02.2010 ore 10.45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – appartamento e
box auto

Esperto alla stima: Arch. Francesco Marmo
Codice fiscale: MRMFNC66E20F205G
Studio in: Via Maroncelli 15 - Milano
Email: arch.francescomarmo@gmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Dei Mille n. 11 – Trezzo Sull’Adda (MI) - 20056

Lotto: 001 – Appartamento

Categoria: Abitazioni di tipo economico (A3)

Dati Catastali: foglio 15, particella 329, subalterno 8

Bene: via Dei Mille n. 11 – Trezzo Sull’Adda (MI) - 20056

Lotto: 001 – Box auto

Categoria: stalle scuderie rimesse autorimesse (C6)

Dati Catastali: foglio 15, particella 334, subalterno 28

2. Stato di possesso

Beni: via Dei Mille n. 11 – Trezzo Sull’Adda (MI) - 20056

Lotto: 001 - Appartamento

Possesso: Occupato dai debitori eseguiti. Non risultano contratti di locazione registrati.

Lotto: 001 - Box auto

Possesso: Occupato dai debitori eseguiti. Non risultano contratti di locazione registrati.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Dei Mille n. 11 – Trezzo Sull’Adda (MI) - 20056

Lotto: 001 - Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Beni: via Dei Mille n. 11 – Trezzo Sull’Adda (MI) - 20056

Lotto: 001 – Appartamento e box auto

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari

Beni: via Dei Mille n. 11 – Trezzo Sull’Adda (MI) - 20056

Lotto: 001 – Appartamento e box auto

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Dei Mille n. 11 – Trezzo Sull’Adda (MI) - 20056

Lotto: 001 - Appartamento e box auto

Misure Penali: no

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: via Dei Mille n. 11 – Trezzo Sull’Adda (MI) - 20056

Lotto: 001 - Appartamento e box auto

Continuità delle trascrizioni: si

8. Beni: via Dei Mille n. 11 – Trezzo Sull’Adda (MI) - 20056

Lotto: 001 - Appartamento e box auto

Prezzo arrotondato da libero comprensivo di tutte le decurtazioni indicate a pag. 12:

84.000,00 euro

Beni in Trezzo Sull'Adda (MI)

Via Dei Mille n. 11

Lotto: 001 – appartamento e box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento e box auto

Abitazione di tipo economico (A3) sita in Trezzo Sull'Adda (MI) via Dei Mille n. 11/E

Quota e tipologia del diritto

- omissis nato a Castelvetro il 15.04.1974 - c.f. omissis.
- quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con omissis.
- Residenza: via Dei Mille 11/E Trezzo Sull'Adda (MI).
- Coniugato con omissis in regime di comunione dei beni.
- omissis nata a Melzo il 10.08.1978 - c.f. omissis.
- quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con omissis.
- Residenza: via Dei Mille n. 11/E Trezzo Sull'Adda (MI).
- Coniugata con omissis in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati - intestazione:

- omissis nato a Castelvetro il 15.04.1974 – piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis.
- omissis nata a Melzo il 10.08.1978 – piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis.
- Indirizzo: via Dei Mille n. 11 n. C Trezzo Sull'Adda (MI), piano 3 - S1
- Foglio 15, particella 329, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 77 mq - totale escluse aree scoperte 75 mq, rendita € 296,96
- **Scheda catastale:** presente

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 27.07.2004. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03.08.2004 Rep. n. 57787 - Rogante Mattarella Giovanni Battista, sede Trezzo Sull'Adda- registrazione compravendita – Atto autenticato dal notaio Salvatore Barbati di Ponte San Pietro il 04.12.1995, rep. 128462/12150, registrato a Ponte San Pietro il 27.12.1995 al vol. 974, vol. 2 atto autenticato dal notaio Santo Patanh di Capriate San Gervasio il 16.06.1980 rep. 27121, registrato a Ponte San Pietro il 27.06. 1980 al n. 1080, serie 2 (n. 57410.1/2004).

Confini - coerenze appartamento: nord particella 348; est particella 348; sud parti comuni e particella 348; ovest altra U.I.U. e parti comuni.

Confini - coerenze cantina (locale visionato e in uso): nord terrapieno particella 348; est altra U.I.U.; sud parti comuni; ovest: altra U.I.U.

Note sulla conformità catastale appartamento: lo stato planimetrico riscontrato non è conforme alla scheda catastale. Il costo di aggiornamento catastale e diritti di segreteria ha il seguente importo indicativo: circa 500,00 euro.

Box auto (C6) sito in Trezzo Sull'Adda (MI) via Dei Mille n. 11/A-B

Quota e tipologia del diritto

- omissis nato a Castelvetro il 15.04.1974 - c.f. omissis
- Quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con omissis
- Residenza: via Dei Mille n. 11/E Trezzo Sull'Adda (MI)
- Coniugato con omissis in regime di comunione dei beni
- omissis nato a Melzo il 10.08.1978 - c.f. omissis
- quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con omissis
- Residenza: via Dei Mille n. 11/E Trezzo Sull'Adda (MI)
- Coniugata con omissis in regime di comunione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati - intestazione:

- omissis nato a Castelvetro il 15.04.1974 – piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis.
- omissis nata a Melzo il 10.08.1978 –piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con omissis.
- Indirizzo: via Dei Mille n. 11 n. C Trezzo Sull'Adda (MI), piano S1
- Foglio 15, particella 334, subalterno 28, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 53,40

- **Scheda catastale: presente**

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 27.07.2004. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03.08.2004 Rep. n. 57787 - Rogante Mattarella Giovanni Battista, sede Trezzo Sull'Adda– registrazione compravendita – Atto autenticato dal notaio Salvatore Barbati di Ponte San Pietro il 04.12.1995, rep. 128462/12150, registrato a Ponte San Pietro il 27.12.1995 al vol. 974, vol. 2 atto autenticato dal notaio Santo Patanh di Capriate San Gervasio il 16.06.1980 rep. 27121, registrato a Ponte San Pietro il 27.06. 1980 al n. 1080, seie 2 (n. 57410.1/2004).

Confini - coerenze box auto: nordest altra U.I.U.; sudest corsello comune; sudovest altra U.I.U.; nordovest altra U.I.U.

Note sulla conformità catastale box auto: lo stato planimetrico riscontrato è conforme alla scheda catastale.

Si rileva inoltre che: nelle visure catastali dell'appartamento e del box auto il civico è erroneamente indicato al 11/C. Al contrario l'appartamento è al civico 11/E (nell'atto di compravendita 11/E fabbricato "C"); il box auto è facente parte dello stabile indicato al civico 11/A e 11/ B (nell'atto di compravendita fabbricato "D").

- nella visura catastale storica dell'appartamento e del box auto i nominativi dei proprietari indicati fino al 27.04.2007 sono errati.

- il vano cantina occupato dai debitori eseguiti non corrisponde a quello indicato sulla scheda catastale. Quello visionato al sopralluogo e attualmente in uso, è il vano cantina confinante.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata in via Dei Mille n. 11/E a Trezzo sull'Adda, comune situato a circa 40 Km a nord-est di Milano, in un edificio ad uso residenziale posto in una zona residenziale a basso traffico veicolare e con scarsa presenza di attività commerciali.

Caratteristiche zona: normale.

Area urbanistica: residenziale con parcheggi scarsi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni storiche: Villa Melzi D'Eril e Villa Castebarco (Vaprio D'Adda).

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adda, Naviglio della Martesana

Principali collegamenti pubblici: autostrada A4, (Milano/Venezia) circa 1,5 km, Autobus linee: T10 Treviglio - fermata Trezzo Sull'Adda a circa 150 metri; Z301 Bergamo – fermata Trezzo Sull'Adda a circa 700 metri; Z301 Bergamo – fermata Trezzo Sull'Adda a circa 700 metri; Z321 Monza FS – fermata Trezzo Sull'Adda a circa 220 metri.

Servizi offerti dalla zona: Supermercati COOP, SIMA, CRAI.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori eseguiti.

Note: a seguito di accertamento effettuato dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati a nome dei debitori eseguiti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA INTESA S.P.A. e a carico di omissis e omissis per la rispettiva quota di ½ di piena proprietà, derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 207.000,00; Importo capitale: € 138.000,00; durata 30 anni; Notaio Mattarella Giovanni Battista in data 27.07.2004, rep. n. 57788/10729; iscritta a Milano 2 in data 28.07.2004 ai nn. 112344/26602.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di PENELOPE SPV srl con sede in Conegliano, c.f. 04934510266 e a carico di omissis e omissis per la rispettiva quota di ½ di piena proprietà, in forza di atto giudiziario verbale di pignoramento immobili in data 09.07.2019 rep. n. 23260 grava sull'immobile oggetto della procedura - trascritto a Milano 2 in data 27.08.2019 ai nn. 111412/72758.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuno

4.3 **Misure Penali:** nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lo stabile è amministrato dallo Studio Barzaghi con sede in piazza Libertà n. 33 a Trezzo sull'Adda tel. 02 82761266; e-mail: info@studiobarzaghi.eu

-Spese ordinarie annue di gestione dell'immobili: (appartamento + box auto) circa 2.000,00 euro;

- Spese condominiali scadute ed insolute appartamento (appartamento + box auto) - importo totale al 13.12.2019: 5.193,54 euro.

- Spese condominiali scadute ed insolute relative agli ultimi due anni di gestione (appartamento + box auto) : 2.107,60 euro.

- Cause in corso: no

- Atti ablativi: no

- Millesimi di proprietà: 5 mill.

- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Dichiarazione conformità impianti condominiale: impianti condominiali comuni conformi.

- Attestazione Prestazione Energetica: assente.

Si precisa che l'obbligo di allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è escluso per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari, conseguenti a procedure esecutive, secondo quanto previsto al punto 10.4 del decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015.

- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari al ventennio: omissis nato a Genivolta il 06.12.1941 e omissis nata a Pompiano il 06.12.1941, proprietari per la rispettiva quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà fino al 04.12.1995.

Proprietario: omissis nato a Paderno Dugnano il 28.11.1969 e omissis nata a Bergamo il 24.03.1967, proprietari per la rispettiva quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in forza di atto di atto di compravendita in data 04.12.1995 Notaio Barbanti Salvatore, rep. n. 12862, trascritto a Milano 2 in data 03.01.1996 ai nn. 457/340.

Attuale proprietario (debitori esecutati): omissis e omissis proprietari per la rispettiva quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale in forza di atto di atto di compravendita in data 27.07.2004, Notaio Mattarella Giovanni Battista, rep. n. 57787/10728, trascritto a Milano 2 in data 28.07.2004 ai nn. 112343/57410.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazioni di tipo economico (A3)

Note sulla conformità edilizia: la costruzione dell'edificio è anteriore al 1°settembre 1967.

Lo stato planimetrico riscontrato dell'appartamento non è conforme alla scheda catastale. In base al regolamento edilizio vigente si evidenzia la necessità di ripristinare la porta a separazione del locale soggiorno/cucina con lo spazio d'ingresso al fine di garantire il disimpegno tra locale bagno e locale soggiorno/cucina.

Si rileva la mancanza del bidet richiesto dal Regolamento di Igiene tra la dotazione minima di apparecchi sanitari nell'alloggio.

A seguito di ricerca effettuata da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzo Sull'Adda, in base ai dati a disposizione non sono state rintracciate pratiche edilizie relative alle modifiche interne riscontrate nell'unità immobiliare, pertanto si ritiene necessario regolarizzare l'unità immobiliare ai seguenti costi indicativi: pratica edilizia a sanatoria con opere circa 1.000,00 euro; sanzione comunale 1.000,00 euro; diritti di segreteria 100,00 euro.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazioni di tipo economico (A3)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 45 del 22-12-2011
Zona omogenea:	Tessuti a media trasformabilità a bassa densità; ambiti consolidati a funzione prevalentemente residenziale Classe sensibilità paesistica: n. 3 media Vincoli paesaggistici, ambientali, culturali: bellezze d'insieme
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione
Appartamento e box auto

L'edificio, facente parte di un quartiere residenziale popolare costruito nei primi anni Sessanta del Novecento, è costituito da un corpo di fabbrica isolato a pianta rettangolare di quattro piani fuori terra circondato da spazi aperti comuni, in parte adibiti a parcheggio, condivisi con altri stabili. E' edificato con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in laterizio e copertura a falde. Le facciate, sono finite ad intonaco civile tinte. L'atrio di ingresso è pavimentato con marmette di graniglia. Lo stabile è sprovvisto di ascensore e di servizio di portineria. L'appartamento, esposto su tre lati, ha superficie lorda, esclusi i balconi, pari a circa 74,00 mq e altezza interna pari a circa 2,96 m. E' composto da uno spazio d'ingresso che funge da disimpegno agli altri locali; da un soggiorno unito alla cucina a seguito di opere di modifiche interne; da due camere e da un bagno con vasca. L'appartamento dispone di un vano cantina al piano cantinato e di un box auto posto nello stabile adiacente.

Si precisa che il vano cantina visionato e occupato dai debitori esecutati non corrisponde a quello indicato sulla scheda catastale posto a confine con quello in uso.

- Piano: terzo
- Superficie complessiva lorda appartamento: circa 81,60 mq - altezza utile interna: circa 2,96 m
- Stato di manutenzione generale dello stabile: sufficiente
- Condizioni generali dell'unità immobiliare: discreto

Componenti edilizie e caratteristiche costruttive:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: a falde
Solai	tipologia: laterocemento
Strutture verticali	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno; condizioni: sufficienti protezione: persiane avvolgibili in pvc
Infissi interni	tipologia: ad anta con inserto vetrato - condizioni sufficienti
Porta ingresso:	tipologia: blindata
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: buone
Plafoni	Materiale: stabilitura; condizioni: discrete
Rivestimenti	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento gradini: marmoe pianerottoli in marmette - condizioni: discrete. Le pareti sono finite a intonaco – condizioni sufficienti

Impianti:

Ascensore	assente
Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
Termico	tipologia: centralizzato - diffusori: termosifoni in alluminio e ghisa
Scarichi	non esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenza piano terzo	sup. lorda	74,00	1,00	74,00
Balconi	sup. lorda	7,26	0,3	2,17
Vano cantina	sup. lorda	4,27	0,25	1,06
Box auto	sup. lorda	13,26	a corpo	
		98,79		77,23

Accessori: box auto sub. 28

posto al piano interrato - superficie complessiva: lorda: circa 13,26 mq - netta: circa 12,37 mq

Valore a corpo: **€ 12.000,00**

Destinazione d'uso: Residenziale - sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

– Trezzo Sull'Adda – codice zona B1 (centrale / intero centro urbano) - Periodo: 1° sem. 2019

-Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale - valore di mercato min. 950,00 €/mq - max 1.300,00 €/mq

- Box auto - valore di mercato: min. 900,00 €/mq - max 1.100,00 €/mq

Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano – Camera di Commercio Milano

Trezzo Sull'Adda - Periodo: 1° sem. 2019

– Centro, appartamenti vecchi o da ristrutturare : min. 750,00 €/mq - max 1.200,00 €/mq

Centro – box auto a corpo € 14.500,00 / € 17.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Al fine di individuare il più probabile valore dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si è adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona e di prezzo noto. I parametri che incrementano o decrementano il valore tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso e della funzionalità degli spazi. La superficie commerciale vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari. E' stata inoltre consultata la Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano a cura della Camera di Commercio e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Agenzia delle Entrate; Ufficio Tecnico del Comune di Trezzo Sull'Adda.

8.3 Valutazione corpi: Appartamento vano cantina e box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza piano terzo	74,00	€/mq 1.050,00	€ 77.700,00
Balconi	2,17	€/mq 1.050,00	€ 2.278,00
Vano cantina	1,06	€/mq 1.050,00	€ 1.013,00
Box auto	a corpo		€ 12.000,00
Valore corpo			€ 93.091,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento vano cantina e Box auto	Abitazioni di tipo economico (A3) Box auto (C6)	77,23 a corpo	€ 81.091,00 € 12.000,00	€ 81.091,00 € 12.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. min.5% € 4.654,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore arrotondato dell' immobile comprensivo della decurtazione del 5% nello stato di fatto in cui si trova: € 88.500,00
- Totale spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni: € 2.107,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: circa € 500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: circa € 2.100,00

- Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero" decurtate le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni e le spese di regolarizzazione edilizia e catastale : € 84.000,00

Allegati:

Documentazione catastale

Estratto Mappa

Documentazione fotografica

Rilievo planimetrico

Atto di compravendita

Istanza di liquidazione

Data 08-01-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Marmo