

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 393 /2022

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Marianna GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA all. 6 copia per pubblicazione
LOTTO UNICO: piena proprietà di appartamento e box
in Trezzano sul Naviglio (MI) – via Romeo Salvini 15



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Trezzano sul Naviglio (MI) – via Romeo Salvini 15

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 21, particella 283, subalterno 47,

Corpo B

Beni in Trezzano sul Naviglio (MI) – via Romeo Salvini 15

Categoria: C/6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 21, particella 283, subalterno 96

Stato occupativo

occupati dalla proprietaria

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 210.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) via Romeo Salvini 15, a parte di stabile di recente edificazione denominato "Residenza San Giacomo". Al piano secondo e sottotetto, monolocale con bagno, ripostiglio, angolo cottura e balcone, direttamente collegato ad ampio sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

1. XXXXXXXX XXXXXXXX CF xxxxxxxxxxxxxx

Sede in SARONNO (VA), Proprietà per 1/1,

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio come segue: (all. 7)

Intestati:

1. XXXXXXXX XXXXXXXX CF xxxxxxxxxxxxxx

Sede in SARONNO (VA), Proprietà per 1/1,

dati identificativi: **Foglio: 21 Particella: 283 Sub.: 47**

dati classamento:

cat. A/3 classe 7 consistenza 3,5 vani Sup. cat.:77 mq escluse aree scoperte 77 mq

R.C. Euro 307,29

Indirizzo: VIA ROMEO SALVINI n. 15 Piano 2-3;

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 22/07/2010 Pratica n. MI0578745

Mappali Terreni Correlati: Foglio 21 - Particella 283

Planimetria catastale: prot. n. MI0578745 del 22/07/2010

1.4. Coerenze

Abitazione al piano secondo: corpo scala, vano ascensore e altra proprietà; cortile comune map. 283; altra proprietà; comune map. 283

Soffitta al piano sottotetto: altra proprietà; cortile comune map. 283; altra proprietà; comune map. 283

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

- nessuna rilevata

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) via Romeo Salvini 15, a parte di stabile di recente edificazione. Al piano interrato box auto singolo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

1. XXXXXXXX XXXXXXXX CF xxxxxxxxxxxxxx

Sede in SARONNO (VA), Proprietà per 1/1,
Eventuali comproprietari: nessuno

1.6. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio come segue: (all. 7)

Intestati:

1. XXXXXXXX XXXXXXXX CF xxxxxxxxxxxxxx

Sede in SARONNO (VA), Proprietà per 1/1,

dati identificativi: **Foglio: 21 Particella: 283 Sub.: 96**

dati classamento:

cat. C/6 classe 5 consistenza 15 mq vani Sup. cat.:17 mq

R.C. Euro 54,23

Indirizzo: VIA ROMEO SALVINI n. 15 Piano S1;

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 22/07/2010 Pratica n. MI0578745

Mappali Terreni Correlati: Foglio 21 - Particella 283

Planimetria catastale: prof. n. MI0578745 del 22/07/2010

1.7. Coerenze

Altre proprietà su tre lati; cortile comune map. 283.

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

- nessuna rilevata

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzano sul Naviglio

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: residenza

Tipologia prevalente: mista

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

Servizi offerti dalla zona: a Trezzano sul Naviglio sono presenti tutti i servizi urbani, nelle immediate vicinanze si trovano a ca. 300 m. un centro sportivo, giardinetti, entro 1 km scuole elementari e materna, nido-famiglia, biblioteca e attività commerciali della piccola e grande distribuzione.

I principali collegamenti pubblici intercomunali sono la linea di autobus Z553 (fermata a circa 650 m) e la linea ferroviaria S9 (stazione a circa 1km)

Nella zona i parcheggi sono sufficienti.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di complesso condominiale edificato nel 2010, alto tre piani fuori terra oltre interrato e sottotetto, con affacci su cortili condominiali.

- struttura: c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: a falde con struttura in legno e manto di copertura in laterizio;
- facciate: rifinite con intonaco colore 'Giallo Milano' e doghe di legno;
- accesso: da corpo scala e ascensore condominiale;
- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: centralizzato alimentato da gas metano;
- impianto citofonico: presente e funzionante impianto video-citofono;
- impianto tv: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone (stabile del 2010, sono però evidenti alcuni ammaloramenti, come per esempio nelle pavimentazioni esterne)

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Corpo A:

Con accesso dalla scala 'E'. Monolocale con bagno, ripostiglio, angolo cottura e balcone al piano secondo; collegato ad ampio sottotetto non abitabile tramite scala a chiocciola in ferro e legno. Nel sottotetto, mediante opere abusive, sono stati ricavati tre ambienti, corridoio e un bagno completi di impianto elettrico, riscaldamento e aria condizionata. (si veda punto 7.)

Appartamento:

- esposizione: doppia a nord-ovest sul cortile (bagno) e a sud-est sul cortile e verso la campagna;
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate con colori vari ad eccezione di bagno e angolo cottura dove sono presenti rivestimenti in ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica cm. 30x30 posati in diagonale;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio, oscurati da tapparelle (quella sul balcone è elettrificata);
- porte interne: anta in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente video-citofono;

sulle aree agricole del Parco Agricolo Sud Milano e che confina verso est con la zona artigianale/produttiva.

I principali collegamenti pubblici intercomunali sono la linea di autobus Z553 (fermata a circa 650 m) e la linea ferroviaria S9 (stazione a circa 1km)

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15220-000129/13 del 08/05/2013 classe Energetica "C" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 74.65 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Allegate alla richiesta di agibilità

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente (non obbligatoria in Comune di Trezzano sul Naviglio)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Sopralluogo al corpo A) effettuato in data 25/11/2022, al corpo B) in data 17/01/2023 e consentito dall'amministratrice unica della società debitrice, che occupa i beni con la sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate alla data del 23/11/2022, non sono presenti contratti e/o comodati attivi.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

1. XXXXXXXX XXXXXXXX ' CF xxxxxxxxxxxx

Sede in SARONNO (VA), Proprietà per 1/1,

In forza di **compravendita**

atto in autentica notaio FENAROLI GUIDO Repertorio 29426/6772 del 19/03/2012 trascritto a Milano 2 in data 11/04/2012 - Registro Particolare 25021 Registro Generale 36898
Contro Eurocantieri SRL

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il terreno (foglio 2 part. 21) su cui insistono le porzioni immobiliari in oggetto, era di proprietà della società xxxxxxxxxxxx S.R.L., con sede in o, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, in forza di atto di conferimento in esecuzione di aumento del capitale sociale in data 14/06/1993 a rogito Notaio Pietro Sormani di Milano rep. n. 113425, trascritto a Milano 2 il 25/06/1993 - Registro Particolare 34389 Registro Generale 48967

superstite

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- Convenzione di Lottizzazione, per la realizzazione del complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, atto a rogito Notaio Carla Fresca Fantoni di Milano in data 30/11/2006 rep. n. 20326/13148, trascritta a Milano 2 il 18/12/2006 - Registro Particolare 101163 Generale 194343

Eventuali note: nessuna

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

□ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 17/05/2007 - Registro Particolare 19335 Registro Generale 74056, derivante da atto a garanzia di mutuo a favore di

contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx S.R.L. con sede in Milano

Importo ipoteca € di cui capitale, durata 15 anni

Grava sull'intero mappale 283 del foglio 21

ANNOTAZIONE del 27/10/2014 - Registro Particolare 13382 Registro Generale 94773, frazionamento in quota rogante FENAROLI GUIDO notaio in Legnano Repertorio 31021/7522 del 11/09/2014,

Sub. 47, importo ipoteca € di cui capitale

Grava tra gli altri sui subb. 47 e 96 del mappale 283 del foglio 21

Ipoteca volontaria iscritta il 03/11/2009 - Registro Particolare 29828 Registro Generale 148314

a favore di

contro xxxxxxxxxxxx S.R.L.

Grava sull'intero mappale 283 del foglio 21

ANNOTAZIONE del 19/06/2013 - Registro Particolare 7956 Registro Generale 56999 **Assentita di cancellazione** dai beni in oggetto, atto Guido Fenaroli notaio in Milano del 06/06/2013 rep. 30179/7189

Grava sull'intero

Ipoteca volontaria iscritta il 10/06/2011 - Registro Particolare 14921 Registro Generale 65910, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario

a favore di

contro xxxxxxxxxxxx S.R.L.

ANNOTAZIONE del 27/10/2014 Registro Particolare 13335 Registro Generale 94726 **Assentita di cancellazione** dai beni in oggetto, atto Guido Fenaroli notaio in Milano del 11/09/2014 rep. 31020/7521

Grava sull'intero

Ipoteca giudiziale iscritta il 02/01/2020 - Registro Particolare 50 Registro Generale 244

a favore di

Repertorio 3756/11719 del 20/12/2019

contro xxxxxxxxxxxx S.R.L.

importo ipoteca € capitale €

Grava sull'intero

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 30/12/2022, i documenti sono stati visionati in data 17/01/2023.

7.1. Pratiche edilizie :

- Convenzione di Lottizzazione in data 30/11/2006 notaio Carla Francesca Fantoni di Milano rep. 20326/13148, trascritta a Milano 2 in data 18/12/2006 nn 194343/101163
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 154/07 in data 01/08/2007 prot. N. 0017224
 - Variante n. 9/10 in data 27/01/2010 prot. n 2104
 - Variante n. 25/11 in data 09/05/2011 prot. n 11245
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività' (S.C.I.A.) n. 32/12 in data 02/05/2012 prot. 9191
 - S.C.I.A. n. 123/12 in data 19/12/2012 prot. 25807
 - S.C.I.A. n. 58/13 in data 09/05/2013 prot. 9739
 - Permesso di Costruire n. 2/18 in data 13/03/2018 prot. 6547
 - Domanda di Agibilità presentata in data 05/06/2013; fine lavori del 18/05/21 n. prot. 14442 riguardante i lavori al PdC. n. 2/18; richiesta prot. Gen. n. 19376 del 07/07/2021 di presa d'atto dell'avvenuto deposito della domanda di agibilità; in data 16/07/2021 Prot. 20532 presa d'atto dell'avvenuto deposito della domanda di Agibilità completa di tutti gli allegati previsti dall'art. 24 del D.P.R. n. 380 del 2001

7.2. Conformità edilizia:

Corpo A:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme al progetto depositato

Gli abusi consistono in: - il piano sottotetto nella documentazione depositata risulta suddiviso in due ambienti non abitabili, in fatto nell'ambiente di dimensione maggiore sono state ricavate due camere, un bagno completo e un corridoio di distribuzione. I locali sono dotati di impianto di riscaldamento e raffrescamento. - il piano sottotetto ha un'altezza utile lievemente maggiore rispetto a quella indicata negli elaborati grafici depositati

Sono parzialmente sanabili mediante:

- rimozione di corpi scaldanti e sanitari,
- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la diversa distribuzione interna, previo incarico ad un tecnico abilitato
- in alternativa l'aggiudicatario potrà valutare con un tecnico il recupero del sottotetto a fini abitativi, presentando apposita domanda in Comune
- le differenti altezze costituiscono un'irregolarità non sanabile

Costi stimati:

- per rimozione e smaltimento di sanitari e caloriferi euro 500
- per la presentazione di pratica in sanatoria euro 1000 per oblazione e circa euro 1000 per costi professionali, oltre accessori

Corpo B

Al sopralluogo il box risultava conforme al progetto depositato e assentito

7.3. Conformità catastale

Corpo A:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla documentazione catastale depositata

Le difformità consistono in:

- nella planimetria depositata il piano sottotetto risulta suddiviso in due ambienti non abitabili; in fatto nell'ambiente di dimensione maggiore sono state ricavate due

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (M.C.A.) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, del sistema costruttivo, della vetustà, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale, dello stato di fatto e di diritto.

Per il confronto di mercato una prima indagine è stata condotta sui valori dichiarati nelle compravendite negli ultimi due anni, per immobili situati nelle immediate vicinanze (dato pubblicato dall'Agenzia delle Entrate).

Verificata la presenza di un mercato attivo e i valori medi delle transazioni nella zona, sono stati acquisiti alcuni contratti di compravendita per immobili posti nel medesimo complesso condominiale. Si è quindi proceduto a selezionare quelli comparabili con gli immobili oggetto di stima (sia relativi al box che all'appartamento).

Inoltre sono state acquisite le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio e, per un confronto, le pubblicità reperibili online.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE
 - o OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 - o pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
 - o atti di compravendita di immobili comparabili;
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Trezzano sul Naviglio

Fascia/Zona: Periferica

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.250 / prezzo max. 1.600 (Euro/mq)

Abitazioni civili – stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 1.600 / prezzo max. 2.450 (Euro/mq)

Box – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 800 / prezzo max. 1.200 (Euro/mq)

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e ottobre 2022. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari oggetto di trasferimento, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Tra gennaio 2019 e aprile 2022 sono state rilevate 14 compravendite per complessivi 30 immobili che ricadono nel medesimo complesso immobiliare, tra queste si segnalano quelle relative ad immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa:

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2019 e ottobre 2022 (ultimi dati disponibili) per appartamenti di consistenza simile. Ricerca eseguita per area geografica delimitata tramite poligono circoscritto intorno alla part. 283					
data	vani o mq	cat	cantina mq	prezzo	prezzo al mq
gen-19	4	A3		151.000 €	
	15	C6			
01/0902	4.5	A3	-	210.000 €	

STIMA	A	B	C	S
Sup lorda	68,12	155,10	156,20	142,70
Superficie commerciale	64,54	127,71	106,62	94,20
box	1	1	1	1
Caratteristiche				
prezzo	135.000 €	265.000 €	240.000 €	
detratto il costo stimato per il box	120.000 €	250.000 €	222.000 €	
data (incremento prezzi al 02/2023)	2.940 €	1.750 €	1.036 €	
prezzo aggiornato	122.940 €	251.750 €	223.036 €	

Superficie lorda €/mq	1.805 €	1.623 €	1.428 €
Superficie commerciale €/mq	1.905 €	1.971 €	2.092 €
Superficie adeguamento	56.509 €	- 66.057 €	- 25.981 €
piano	12.294 €	0	0
bagni	10000	0	10.000 €
vetustà manutenzioni	nc	nc	nc
box	15.000 €	15.000 €	18.000 €
prezzo riparametrato	216.743 €	200.693 €	225.055 €

PUBBLICITA' DI VENDITA rilevate online

civico	sup. comm. Mq	piano	condiz	box	prezzo	€/mq
17	90		ottime	si	235.000 €	2.444 €
2	60	1	buone		180.000 €	3.000 €
27	159	3	nuovo		481.900 €	3.031 €
5	115		ottime		310.000 €	2.696 €
2	75				223.950 €	2.986 €

Dall'analisi dei dati raccolti e riparametrati si ottiene un prezzo minimo/massimo a corpo di circa 200.000/230.000 euro. Tenuto conto del continuo rialzo dei prezzi e delle pubblicità di vendita rilevate, che indicano prezzi sensibilmente più alti, si acquisisce il valore più alto, di euro 230.000,00.

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.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Bilocale residenziale	A3	94,0	€ 2.287,23	€ 215.000,00
box	C6	16,0	€ 937,50	€ 15.000,00

Adeguaenti 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