

## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.**  
contro:

**R.G.E. n.° 2071/2013**  
**riunita alla R.G.E. n.° 2100/2013**

**Giudice: Dott.ssa M.G. Mennuni**  
**Custode giudiziario: Notaio D. Cambareri**

### **ELABORATO PERITALE**

**Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa MARZORATI**  
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.° 7199  
Albo del Tribunale n.° 10519

con studio in  
Telefono  
e-mail:  
pec:

Giudice: Dott.ssa M.G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati

**Bene immobile sito in Trezzano sul Naviglio**  
**Via Brunelleschi n.° 27 angolo via Patti n.°2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo a corpo:

Appartamento ( A/7 ) sito in Trezzano sul Naviglio, Via Brunelleschi n.°27 angolo Via Patti n.°2, piano 1°e 2° con cortile di pertinenza

- appartamento in porzione di villetta doppia composto da: quattro locali e servizi al piano primo, quattro locali e servizi al piano secondo, collegati da scala interna, con annessi un ripostiglio e un locale tecnico al piano terreno, e area scoperta pertinenziale adibita a cortile.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva reale di 247,40 mq, calcolata come tabella riportata al punto 7; l'area scoperta misura circa 500 mq.

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per la quota dell'intero a:

in regime di separazione dei beni.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio, come segue:

- Foglio 6, mapp. 577, sub. 3, p. 1° e 2°, categoria A/7, classe 1, vani 11,5
- Foglio 6, mapp. 577, natura Ente Urbano, are 5,00 ( Vedi allegati: visure storiche )

Confini in contorno da nord e in senso orario:

dell'appartamento:

scala di accesso in proprietà esclusiva, area pertinenziale da tre lati, altra scala di accesso in proprietà esclusiva, ancora area pertinenziale, proprietà al mapp. 576;

del ripostiglio:

area pertinenziale, porzione immobiliare al sub. 2 da tre lati;

del locale tecnico:

area pertinenziale, porzione immobiliare al sub. 2 da due lati, proprietà al mapp. 576;

dell'area scoperta:

proprietà al mapp. 574, Via Brunelleschi, Via Patti, proprietà al mapp. 576.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:**

Caratteristiche della zona: la Via Brunelleschi è situata nella zona centrale del Comune di Trezzano sul Naviglio, è inserita in una zona prevalentemente residenziale e artigianale e con la presenza di villette e di piccoli stabilimenti artigianali.

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è sprovvista nelle immediate vicinanze di servizi di urbanizzazione secondaria: scuole, chiese, farmacie e negozi al dettaglio. Pochi spazi verdi pubblici nelle vicinanze.

Buona la possibilità di parcheggio pubblico.

Collegamenti pubblici nella zona: scarsi.

Attrazioni storiche e architettoniche: nessuna.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 9 giugno 2016, in presenza dell' Avv. Caserta, per conto del Notaio D. Cambareri, custode giudiziario, e del signor \_\_\_\_\_ figlio della debitrice signora \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, l'immobile risulta occupato senza titolo dal signor \_\_\_\_\_ e dai suoi familiari con due minori a carico.

Nella presente relazione verrà comunque indicato il valore del bene sia libero, sia occupato come richiesto dal quesito.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 17 luglio 2000 ai nn. 70134/20316, in forza di atto di mutuo a favore di San Paolo IMI SpA per la complessiva somma di Lire



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2071/2013 + n.° 2100/2013**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuale proprietario:**

in regime di separazione dei beni, proprietaria per la piena quota dell'intero in forza di atto di compravendita del Notaio Angelo Giordano di Milano trascritto in data 17/03/2010 ai nn. 33134/20218 nel quale i signori

e  
vendevano la piena proprietà degli immobili oggetto di perizia. ( vedi allegato – Atto di Provenienza )

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

a) al ventennio il terreno su cui insiste il fabbricato pignorato risultava di proprietà di  
in forza di atto di compravendita trascritto

in data 1 agosto 1969 ai nn. 46976/34698

b) con atto di compravendita del Notaio De Martinis di Settimo Milanese trascritto in data 9 agosto 2002 ai nn.107013/62866 ,  
sopra generalizzato vendeva a  
sopra citati che acquistavano

ciascuno per la quota di ½ della piena proprietà.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 Le opere relative all'immobile sono iniziate in base alla Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Trezzano sul Naviglio in data 5 marzo 1970 prot. n. 463, pratica n. 2/70/RC e successiva variante rilasciata in data 19 gennaio 1981 prot. 11508, pratica n. 160/80.

Successivamente sono state apportate opere edilizie rilasciate da Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Trezzano sul Naviglio in data 23 aprile 1990 n. 387.

7.2 Abitabilità: a seguito di indagine presso il Comune non si ha notizia del Certificato di Abitabilità.

**Descrizione immobile di cui al punto 1**

Piena proprietà per la quota dell'intero di un appartamento (A/7) sito in Trezzano sul Naviglio, Via Brunelleschi n.° 27 angolo Via Patti n.°2, piano terra, 1° e 2° con area scoperta. L'appartamento è parte di una villetta bifamiliare, si sviluppa al piano terra, 1° e 2° piano. L'ingresso all'appartamento avviene attraverso due scale esterne: una sulla cucina e una sul soggiorno del 1° piano.

Piano terra: è costituito da un ripostiglio e un locale tecnico sul lato nord.

Primo piano: è costituito da un soggiorno triplo con camino, una cucina, una camera da letto e un bagno, un balcone e un terrazzo. La scala interna per il secondo è situata nel soggiorno.

Secondo piano: è un ambiente mansardato ( altezza massima 267 cm, altezza media 220 cm ); tutte le pareti, ad eccezione del bagno, sono rivestite in perline di legno e il soffitto è rivestito in polistirolo. E' costituito da 4 camere da letto, un bagno e un locale lavanderia.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva di 247,40 mq.

L'area scoperta è formata da una zona piastrellata con mattonelle autobloccanti sul lato del passo carraio, mentre due ali laterali a prato sono adibite a zona orto e di svago.

Consistenza del cortile esterno 500 mq. circa. ( Vedi allegati: fotografie )

Gli immobili sono identificati al Catasto del Comune di Trezzano sul Naviglio come segue:  
piena proprietà per l'intero a:

in regime di separazione dei beni.

Descrizione catastale: appartamento e area scoperta al

- Foglio 6, mapp. 577, sub. 3, p. 1° e 2°, categoria A/7, classe 1, vani 11,5
- Foglio 6, mapp. 577, natura Ente Urbano, are 5,00

Confini in contorno da nord e in senso orario:

dell'appartamento:

scala di accesso in proprietà esclusiva, area pertinenziale da tre lati, altra scala di accesso in proprietà esclusiva, ancora area pertinenziale, proprietà al mapp. 576;

del ripostiglio:

area pertinenziale, porzione immobiliare al sub. 2 da tre lati;

del locale tecnico:

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2071/2013 + n.° 2100/2013**

area pertinenziale, porzione immobiliare al sub 2 da due lati, proprietà al mapp. 576;  
dell'area scoperta:  
proprietà al mapp. 574, Via Brunelleschi, Via Patti, proprietà al mapp. 576.  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 298 cm al primo piano, 220 cm di altezza media al secondo piano mansardato.  
Stato di conservazione e manutenzione generale dell'appartamento: buono.

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore intero
terra	cortile	500,00	1,00	500,00	a corpo	20.000
terra	l. tecnico	6,20	0,25	1,55	1.400	2.170
terra	ripostiglio	4,00	1,00	4,00	1.400	5.600
1°	residenza	110,00	1,00	110,00	1.400	154.000
1°	balconi	26,20	0,25	6,55	1.400	9.170
2°	residenza	101,00	1,00	101,00	1.400	141.400
	<b>totale app.</b>	<b>247,40</b>		<b>223,10</b>	<b>1.400</b>	<b>312.340</b>
	<b>totale</b>					<b>332.340</b>

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Il balconi e il terrazzo sono calcolati per 1/4 della superficie effettiva, l'area scoperta come posto auto e come giardino è calcolata a corpo.

Caratteristiche descrittive:

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: c.a. e mattoni pieni  
*Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a. e mattoni pieni  
*Solai (struttura):* tipologia: cemento armato  
condizioni: buone  
*Muratura perimetrale:* tipologia: c.a. e mattoni pieni  
rivestimento: intonaco al p.terra e piastrelle in klinker  
condizioni: discrete  
*Copertura (struttura e rivestimento):* tipologia: mattoni in coppo  
condizioni: non rilevata  
*Infissi interni:* tipologia: ante a battente in legno tamburato  
condizioni : buone  
*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente in legno originali dell'epoca  
condizioni: discrete  
protezioni esterne: tapparelle in alluminio  
*Plafoni:* intonaco tinte di bianco  
*Pareti (interne):* forati da 8 cm con intonaco colorato in tinte diverse  
*Rivestimento:* ubicazione: bagni - materiale: piastrelle in ceramica  
ubicazione: cucina - materiale: piastrelle in ceramica su parete attrezzata  
ubicazione: camere al 2° piano: legno sulle pareti e polistirolo sul soffitto  
*Pavimenti :* piastrelle in ceramica 40x40 in tutti i locali del 1° piano,  
piastrelle in ceramica in tutti i locali del 2° piano.  
*Portoncino d' ingresso:* porta rivestita in legno, non blindata  
*Antenna collettiva:* non rilevata  
*Antifurto:* tipologia: con telecamere e video collegato all'interno  
*Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina;  
condizioni: funzionante  
certificazioni: non presenti  
*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione 220V  
condizioni: buone  
certificazioni: non presenti

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2071/2013 + n.° 2100/2013**

<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: non rilevata fognatura: comunale. condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non rilevata
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: tradizionale condizioni: funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: acquedotto comunale; condizioni : funzionante certificazioni: non presenti Bagni: doccia, vasca, lavabo, bidet e wc
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia a gas condizioni: funzionante certificazioni: non fornite
<i>Ascensore(impianto):</i>	non presente
<i>Condizionamento:</i>	funzionante a fan coil
<i>Certificazione energetica:</i>	Attestato di Prestazione Energetica: registrato in data 5/03/2010 dal Tecnico Stefano Vizzone, Classe Energetica G , 278,36 kWh/m2a

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

**8.1 Criterio di stima:**

La stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 48 – 2° semestre 2015, per la zona in esame.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€ 1.400 /mq.**

**8.2. Fonti di informazioni:**

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 2° semestre 2015 - Comune di Trezzano sul Naviglio – Fascia/zona: Centrale - Codice di zona: B1 – Destinazione residenziale, Ville e villini, Stato conservativo Normale: € 1.400 – 1.600/mq.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, periodo 2° semestre 2015, Comune di Trezzano sul Naviglio – Residenziale, centro, Appartamenti vecchi (o da ristrutturare) € 1.300 - 1.400/mq.
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € 1.300 -1.600/mq.

**8.3. Valutazione commerciale:**

	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento piano terra, 1°, 2°	mq. 223,10	€ 312.340	€ 312.340
B	Cortile	mq. 500	€ 20.000	€ 20.000
<b>Totale</b>			<b>€ 332.340</b>	<b>€ 332.340</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 16.617

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2071/2013 + n.° 2100/2013**

del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo delle cancellazioni a carico della procedura è il seguente:

cancellazione pignoramento € 294 x 2 ; cancellazione ipoteca volontaria € 35 x 3;  
cancellazione ipoteca legale: 0,5% sul valore dell'ipoteca più € 94 x n.° 4 ipoteche.

Giudizio di comoda divisibilità: da sopralluogo eseguito, nonostante si considerino due accessi all'unità abitativa, data un'unica impiantistica generale, si dichiara che allo stato attuale l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

Immobile		
Appartamento al piano 1° e 2° con cortile	Valore medio ponderale	€ 332.340
	Decurtazione 5%	€ 16.617
	<b>Totale</b>	<b>€ 315.723</b>

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

**Libero:**

- Valore dell'immobile  
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 315.723
- Valore arrotondato **€ 316.000**

**Occupato:**

- Valore dell'immobile ( - 10% )  
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 284.400
- Valore arrotondato € 284.000

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

14 giugno 2016

Il perito  
Arch. Maria Luisa Marzorati

**Allegati:**

1. Titolo di provenienza
2. Visure catastali storiche
3. Estratto di mappa
4. Planimetria catastale scala 1: 200
5. Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo
6. Attestato di Prestazione Energetica

