

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE FORZATA**

**Unicredit spa**

CONTRO



Ruolo Generale Esecuzioni n. 319/2017

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Caterina Trentini**  
**Custode Giudiziario: Avv. Francesca Frojo**

**Tecnico Incaricato: Salati Geom. Sergio**

*iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Milano al n. 8998*  
*Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, Tribunale di Milano, al n. 9848*  
*C.F. SLTSRG65A27F205C – P.IVA N. 11443450157*  
*Rif. Studio: Milano, Viale Premuda, 23*  
*Telefono 02.89072725 - fax 02.89072726 – Mob. : 338.3801951*  
*e-mail: sergiosalati@libero.it – sergio.salati@geopec.it*

**Bene immobile sito in Trezzano sul Naviglio,  
Via Benedetto Croce 1.**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Appartamento uso civile abitazione, al piano terra, costituito da due locali, servizi, portico e giardino di pertinenza con box/autorimessa al piano interrato (contraddistinto con il n. 54)**

*Identificato in Catasto come segue:*

**Intestazione:**

proprietari per ½

**Dati identificativi Appartamento:**

Foglio 16 - Mappale 361 - sub. 2 – Categoria A/3 – Classe 7 – Vani 4 – Sup. catastale 65 mq. (totale escluse aree scoperte 55 mq) - Piano Terra - Rendita Catastale € 351,19.

**Dati identificativi Box:**

Foglio 16 - Mappale 361 - sub. 105 – Categoria C/6 – Classe 5 – Consistenza 14 mq. – Sup. catastale 16 mq. - Rendita € 50,61

**Coerenze appartamento:**

Enti comuni su due lati, giardino di pertinenza su due lati.

**Coerenze Box:**

accesso da ente comune, altre proprietà su tre lati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche di zona:**

Il comune di Trezzano ha una popolazione di 21000 abitanti – la sede del municipio è a poche centinaia di metri dall'u.i. oggetto della presente relazione, in via 4 novembre 2. La zona sismica del comune è 4 e la zona climatica E, a 116 metri s.l.m. I comuni limitrofi sono: Gaggiano, Cesano Boscone, Corsico, Buccinasco, Cusago, Zibido San Giacomo e Milano.

**Collegamenti :**

32 treni giornalieri coprono la tratta Trezzano-Milano (stazioni di Milano Garibaldi e S. Cristofaro), il viaggio è di circa 27 minuti. Collegamenti anche con bus e metro ATM.

**3. STATO OCCUPATIVO**

Il sopralluogo è stato effettuato dallo scrivente in data 13.3.2018 alla presenza del Sig. Alfio Cerutti, collaboratore del custode

giudiziario Avv. Frojo. Tale u.i. risulta abitata/occupata, senza titolo, dal [REDACTED]

Dai certificati anagrafici richiesti dal sottoscritto e ivi allegati risulta che il Sig. [REDACTED] era residente in via Croce 1 a Trezzano sino al 9.6.2014 e in seguito cancellato per irreperibilità dal 23.6.2016. Così come la Sig.ra [REDACTED] non risulta più ivi residente (allegata dichiarazione del Comune in data 7.5.18).

Per quanto invece dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, risulta (e si allegano):

- **Copia del contratto di locazione serie 3T n. 3789**, registrato il 19.5.2015, sottoscritto in data 16.2.2015, con cui il Sig. [REDACTED] concede l'**u.i. in oggetto** in locazione alla Sig.ra [REDACTED], nata a Milano il 27.9.1985 (CF SQL VNC85P67205S); durata del contratto anni 4 (dal 20.2.2015 al 19/2/2019); canone annuale: € 8400,00.

- **Copia del contratto di locazione (ivi allegato) n. 5060 serie 3T del 2016** con cui i sig.ri [REDACTED] concedevano in locazione il locale **box** autorimessa alla Immobiliare Indipendenza srl (con sede in Trezzano via Croce 1, p.iva 11252800153); la data del contratto è 1.6.2016 (validità anni 9 rinnovabili); canone locazione annuo € 200,00.

#### **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 provvedimenti 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

###### **Iscrizioni:**

- del 23.4.2014 – reg. part. 5681 – reg. gener. 36113 – pubblico ufficiale Rossetti Pierluigi Alberto rep. 47409/7663 del 9.4.2014 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

###### **Pignoramenti:**

- trascrizione del 22.2.2017 – reg. partic. 12969 – reg. gen. 20094 – pubblico ufficiale Tribunale di Milano – Rep. 59219 del 9.1.2017 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

###### **Trascrizioni:**

- Del 23.4.2014 – reg. part. 25376 – reg. generale 36100 – pubblico ufficiale Rossetti Pierluigi Alberto – rep. 47408/7662 del 9.4.2014 – compravendita.

##### **4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.**

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

**Urbanistico-edilizia:** conforme - fabbricato edificato nel 2005 con denuncia di inizio attività n. 412 del 23.2.2005 (n. 32/05). Richiesta di agibilità del 8.2.08 n. 3607 rilasciata il 14.4.2010 prot. 10160. Denominazione residenza "Le Terrazze". Variante, approvata, n. 218/07. Fine lavori 25.1.2008.

**Catastale:** verificata in loco la planimetria catastale è **conforme** allo stato di fatto.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese condominiali medie ordinarie annuali: € 1.250,00
- totale insoluti spese condominiali ultimi due anni : € **3.554,25**
- arretrati gestioni sino al 2015: € 3.368,43

L'amministrazione condominiale è gestita dallo studio Montani:  
info@studiomontani.it

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- I Sig.ri ██████████ proprietari per ½ ciascuno dal 9.4.2014;
- Immobiliare Indipendenza srl (CF 11252800153) proprietaria per 1/1 fino al 9.4.2014.

## Descrizione appartamento

**Appartamento uso civile abitazione, al piano terra, costituito da due locali, servizi, portico e giardino di pertinenza con box/autorimessa al piano interrato (contraddistinto con il n. 54).**

- L'unità immobiliare ha un'altezza interna di mt. 2,70
- Il condominio non fruisce di servizio di portineria.
- E' presente impianto di ascensore ai piani.

#### Determinazione consistenza (Sup. Commerciale):

Destinazione	Sup. Lorda Mq.	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	53,60	0,89	47,70	doppia	V. foto allegate
Portico	16,64	0,10	1,66		Idem c.s.
Giardino	52,56	0,15	7,88		buone
Box/autorimessa	15,68		A CORPO		Buone

Totale

**Mq. 57,24**

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura)</i>	Materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato . Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: c.a. e latero cemento. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (facciate):</i>	tipologia: mattoni a vista Condizioni: ottime Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piana e falde. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno Condizioni : ottime Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno e doppi vetri Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pittura stato: buono Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: muratura + tinteggiatura e rivestimento Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: angolo cottura e bagno condizioni buone, vedi foto. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	Parquet Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	Non verificato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	NO Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Fognatura (impianto):* tipologia: separata  
Fognatura: comunale.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Telefonico (impianto):* NO  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Citofonico (impianto):* Tipologia: videocitofono  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Idrico (impianto):* Condizioni: funzionante.  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Termico (impianto):* Riscaldamento autonomo.

*Condizionamento (componente edilizia):* No.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Attestazione di Prestazione Energetica** **Presente (vedi allegato atto di acquisto)**  
**Tecnico Certificatore: Arch. Stefania Mainardi**  
**Validità fino a 18.4..2022**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima e fonti di informazioni:

Per la valutazione economica del bene immobile in oggetto l'Esperto sottoscritto determina il più probabile **valore di mercato** (punto di incontro tra domanda e offerta del bene stesso, ovvero la quantità di moneta con cui il bene potrà essere scambiato sul mercato) assumendo quali fonti di informazioni primarie le agenzie di zone, il sito dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare (ivi allegato) relativo ai servizi e valutazioni immobiliari nazionali (quotazioni maggio 2018):

### 8.3. Valutazione

Immobile	Superficie	Valore unitario a mq.	Valore complessivo
u.i.	mq. 57,24	€ 1.250,00	€ 71.550,00
BOX/AUTORIMESSA		A corpo	€ 16.000,00

Totale: € 87.550,00

### 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 ai sensi dell'art. 2922 cc:	€ 4.377,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0
Spese condominiali insolute ultimi due anni:	<u>€ 3.554,25</u>
Totale	€ 79.618,25

**Riepilogo Finale:**

Prezzo base d'asta del lotto libero: **€ 79.618,25**  
(diconsi € settantanovemilaseicentodiciotto/25).

Prezzo base d'asta del lotto "occupato" :  
€ 79.618,25 – 20% = **€ 63.695,00**  
(diconsi € sessantatremilaseicentonovantacinque/00)

In fede.

L'Esperto

Milano, li 16.5.2018

(Salati Geom. Sergio)

## Documenti allegati in copia:

- Rilievi fotografici
- Planimetrie catastali
- Certificato storico catastale
- Contratti affitto
- Visura ipotecaria
- Atto di acquisto
- Descrizione bene immobile
- Borsino immobiliare (quotazioni)
- Certificati anagrafici
- Attestazione di invio perizia.
- Copia Privacy.