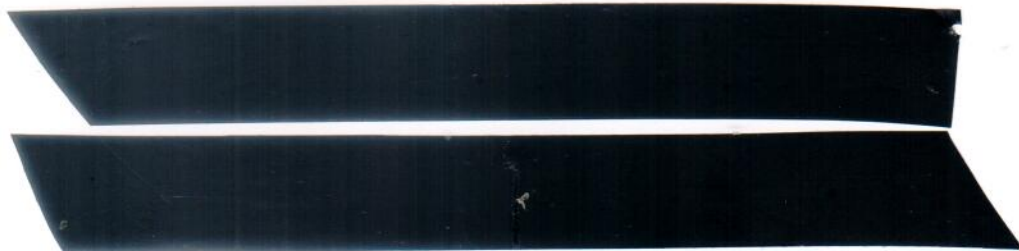


TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 803/2020

data prima udienza comparizione: 08-03-2022 ore 11.30



creditori iscritti intervenuti: /



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A : unità immobiliare in via Primo Maggio – (Trezzano Rosa) MI

Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi
Codice fiscale: BNCMNL62C13F205K
Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano
Telefono: 02-39216114
Fax: 02-700550809
Email: ebianchiarch@gmail.com
Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: unità immobiliare in via Primo Maggio – (Trezzano Rosa) MI

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 2 particella 703 subalterno 33**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall' **esecutata residente in loco**

No contratti di locazione in essere (fino al 9/02/2022 data dell'interpello)

Comproprietari

Nessuno oltre agli esecutati

Valore Lotto 001: **€ 54.000**

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 50.000**

da occupato: **€ 44.000** (12%)

LOTTO A

(Appartamento con giardino)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di **Trezzano Rosa (MI)** "appartamento ad uso civile abitazione sito al piano terreno composto da due locali e servizi, con annesso giardino in proprietà esclusiva..." (atto di provenienza)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Eventuali comproprietari: **nessuno**

1.3. Identificati presso Agenzia del Territorio Milano come segue (ALL. 1):

dati identificativi: **foglio 2 particella 703 subalterno 533**

dati classamento: **A/3 classe 7 consistenza 7 vani SUPERFICIE CATASTALE 45 mq totale senza aree scoperte 40 mq – piano Terra scala E**

Indirizzo: via Primo Maggio – (Trezzano Rosa) MI

Dati derivanti da: la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa dal Certificazione Notarile agli atti di procedura firmata dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone, relativo ai beni immobili staggiati ed agli intestatari attuali e pregressi del bene. Completano la documentazione l'ispezione ipotecaria n. T152259 del 21/01/2022 sull'immobile oltre alla visura storica n. T146146 del 29/11/2021 per immobile richieste dal sottoscritto (**ALLEGATO n. 1**)

1.4. Coerenze in un sol corpo

"NORD: passaggio comune (sub.1); EST sub. 31, vano scala, sub.32, SUD: mappale 542; OVEST: sub.40"

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In **Comune di Trezzano Rosa**

Fascia/zona: **periferica nord**

Destinazione: **residenziale**

Tipologia prevalente: **campagna, abitazioni private e poco più in la capannoni**

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

Servizi offerti dalla zona: **situata nella zona OVEST del territorio Milanese**

Principali collegamenti pubblici: di superficie **Bus: Z310**

Collegamento alla rete autostradale: provinciale **SP179 – E 64**

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e un sottotetto agibile costruito dal 2004 in poi:

- struttura: **fondazioni in c.a;**
- facciate: **intonaco rosa/cemento**
- accesso: **portoncino esterno in legno e vetro;**
- scala interna: **piano terra;**
- ascensore: **no;**
- portineria: /
- condizioni generali dello stabile: **mediocri**

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, "appartamento ad uso civile abitazione sito al piano terreno composto da due locali e servizi, con annesso giardino in proprietà esclusiva...". Si denota la presenza copiosa di muffe e efflorescenze dovute a umidità proveniente dal piano soprastante. Non potendo accedere si ipotizzano infiltrazioni da ponti termici e balconi. Da verificare (vedi ALL.8)

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: **doppia SE/NO;**
- pareti: normalmente tinteggiate bianco, pesca, in ceramica nel bagno fino ad h 200 ed in cucina fino ad h 240 sopra pensili;
- pavimenti: in ceramica monocottura 30 x 30 varie colorazioni e finiture (rustico/cotto);
- infissi esterni: in legno vetri doppi con scuri esterni in legno a lamelle;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno finitura scura, lisce, tamburate;
- imp. citofonico: **presente;**
- imp. elettrico: **sottotraccia;**
- imp. idrico: **sottotraccia;**
- imp. termico: **autonomo a termosifoni in alluminio modulari;**

- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima **caldaia murale (Beretta) a gas installata nella zona cottura** ; La medesima necessita di revisione compresi i canali di esalazione fumi al momento non correttamente installati.
- servizio igienico: attrezzato con **lavabo, tazza, bidet, doccia**;
- impianto di condizionamento: **non presente**;
- altezza dei locali: **m. 2,68** rilevata;
- condizioni generali dell'appartamento: **mediocre stato** per presenza di umidità diffusa in più punti dell'immobile al momento dell'accesso (**vedi ALL. 8**)
- Cantina:/

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica ben inserita nel contesto residenziale e **stradario** sebbene ai confini del paese. Si tratta di un comprensorio chiuso

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico (**ALLEGATO n. 3**)

Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna fornita

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna relazione di calcolo reperita durante l'accesso atti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il primo tentativo di accesso è avvenuto con successo il giorno **01/12/2021**, previa comunicazione all'esecutata da parte del custode avv. P. Timpano; si è avuto accesso a tutto il locale staggito.

Durante l'accesso era presente la proprietaria esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione: NO

Previo inoltro domanda agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Milano 1 2 E 4) OGGETTO

tano danti causa in contratti di locazione in essere."

NON risul-

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]

virtù di atto di compravendita notaio Villa Alberto, Milano, del 30/11/2005, rep. 68611/14774, trascritta Milano 2 il **16/12/2005 nn. 190070/96354**;

Con **Frazionamento n. 6941** del 9/10/2003 prot. N. 730888 il mappale 50 ha dato origine ai mappali 703 e 704 del foglio 2 in atti dal 9/10/2003 (6941/1/2003) e da **frazionamento** del 06/02/1970

[REDACTED] terreno (fg. 2 p.lla 50) era pervenuto per acquisto fattone del 18/05/1999 Numero di repertorio 37384 Notaio MATTARELLA GIOVANNI BATTISTA Sede TREZZO SULL'ADDA trascritto il 14/07/2009 ai nn. 69891/47907

[REDACTED]

in atti dal 20/06/1975 (n.475 impianto meccanografico del 01/01/1964)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati derivanti da: la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa dal Certificazione Notarile agli atti di procedura firmata dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone, relativo ai beni immobili staggiti ed agli intestatari attuali e pregressi del bene. Completano la documentazione l'ispezione ipotecaria n. T152259 del 21/01/2022 sull'immobile oltre alla visura storica n. T146146 del 29/11/2021 per immobile richieste dal sottoscritto (**ALLEGATO n. 1**) richieste dal sottoscritto risultano i seguenti vincoli giuridici:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: /

Misure Penali: **nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte**;

Convenzioni matrimoniali: /

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **nessuna rilevata durante le indagini documentali**

Eventuali note: **nessuna**

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

- **TRASCRIZIONE** pignoramento – atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili,

- **ISCRIZIONE** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in Conservatoria di Milano 2 il 30/07/2007 ai nn. 123151/33762 scrittura privata notaio Artesi Giuseppe in Bergamo,

- **Altre trascrizioni:** /

5.3. Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da **IRL Gestioni Immobiliari** con sede in Milano (MI), Via Olindo Guerrini n. 14

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

generali: **22.18 mm**

Proprietà: **22.18 mm**

Giardino: **22.18 mm**

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile (rif. 2021): 1.400/1500€

Spese sospese: € 1.558,13

Cause in corso: non riportate dall'amministrazione

Lavori già deliberati: Esercizio straordinario "Adeguamento impianto elettrico delibera del 20/11/2021" € 158.90

Eventuali problematiche strutturali: non rilevabili ad occhio nudo senza un'analisi statica approfondita.

NB1 – Si segnala la presenza di muffe sui plafoni (soffitti) della camera da letto, del disimpegno e soprattutto del bagno dovuto "presumibilmente" a copiose infiltrazioni provenienti dai piani superiori o da condotte di infiltrazioni perimetrali non risolte: Si rimanda all'ALLEGATO FOTOGRAFICO per capire l'entità del danno.

➔ **NB2** 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 al decreto di trasferimento e 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 effettuati, in corso, e/o deliberati, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio ove è ubicato l'immobile oggetto di stima (21/01/2022).

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI. Si devono superare minimi dislivelli che non dovrebbero comportare situazioni ostative per i portatori di handicap. **(ALLEGATO n. 8)** E' garantita comunque l'adattabilità da relazione tavola n. 25 "Adattabilità piano terra" Oggetto Variante alla concessione edilizia n.49/98/1 del 25/10/2001 Gennaio 2002 con approvazione Commissione Edilizia 27/06/2002.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il **1998**, anno della prima concessione edilizia.

Con concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Trezzano Rosa (MI), in data 24/07/1998 n. 49/98 e successive Varianti del 2 febbraio 1999 n. 7/99 e del 25 ottobre 2001 (pratica edilizia n. 49/1998/1) nonché Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata in data 16/11/2002 Prot. N. 9335 per la quale il comue di Trezzano Rosa non ha opposto alcun diniego nei trenta giorni precedenti l'inizio dei lavori, né ha dichiarato l'opera contraria agli strumenti urbanistici e che il fabbricato non sorge in zona soggetta a vincoli che comportano la inedificabilità. (da rogito)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Trezzano Rosa (ALLEGATO n. 4 + vedi punto precedente) con ulteriore interrogazione del 22/01/22 per chiarimenti:

- CONCESSIONE PRATICA 49/98
- CONCESSIONE SANATORIA PARZIALE 49/1998
- CONCESSIONE EDILIZIA pratica. 7/99 su variante
- ADATTABILITA' PIANO TERRA 2002 approvata
- ESTRATTI PGT
- VARIANTE DISEGNI 20/5/2002
- CDU 2012
- VVF FAVOREVOLE 6/3/00
- INTEGRAZIONE 49/98 - 1999

7.2. Conformità edilizia:

Sottoposta richiesta di accesso atti al Comune di Trezzano Rosa il **29/11/2021**, avuto accesso il

10.01.2021. L'esito, come da documentazione riportata nel precedente punto, ha verificato la **CONFORMITA' EDILIZIA (ALLEGATO 10)**

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME** sotto il punto di vista planimetrico/catastale. **(ALLEGATO 1)**

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 dallo 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.	43,0	100%	43,0
giardino *	mq.	6,1	100%	6,1
		49,1		49,1
		mq. lordi		mq. commerciali

NB per il calcolo delle superfici esterne si sono usati i seguenti parametri in percentuale:

* **Giardini e Aree di pertinenza di Appartamenti** (calcolati fino alla superficie commerciale di 25 mq. Per l'eccedenza il 5%) **15%**

Giardino 71,6 mq di superficie: 25 mq > 15% = **mq 3,75** + 46,6 mq > 5% = **mq 2,33**

Totale giardino conteggiati interi: **6,08 mq**

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.

Valutazione LOTTO 001				
DESCRIZIONE	CATEGORIA	SUP.	VALORE	VALORE
	Immobile	commerciale	mq.	Complessivo
Abitazioni di tipo	A3	49.1 mq	1.100	54.010 €
TOTALE valutazione bene: 54.000 €				

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano – Trezzano Rosa – Microzona catastale: 0 abitazioni civili, di tipo economico, stato OTTIMO

Fascia/Zona: Centrale/intero centro (no reperibili su periferico)

Valore mercato prezzo **min.900 / prezzo max. 1.000** (Euro/mq)

Più Prezzi – Camera di Commercio Milano, Monza Lodi

Milano – Trezzano Rosa

Periodo: interrogazione 22/01/22

Zona: – Trezzano Rosa – via Primo Maggio sc

valore di compravendita appartamenti vecchi da ristrutturare prezzo **min. 750/ prezzo max. 1.100 (Euro/mq)**

Bollettino Immobiliare

Milano – Trezzano Rosa – via Primo Maggio sc

Periodo: interrogazione 20/01/22

valore di compravendita prezzo seconda fascia ab. **Bassa 970 €/mq**

Simulazione su Requot – con inseriti parametri ad hoc

€ 40.289 valutazione totale > **820 €/mq**

in vendita su immobiliari della zona (Teno Domus, Tempocasa, Facile Immobiliare, Planet Imm.re, Unica Imm.re) da **1.200 a 1.600 Mq**

9.3. 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 perit

VALORE LOTTO A	
Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	2.700,50 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	
Spese sospese pendenti con l'amministrazione condominiale	1.558,13 €
Prezzo base d'asta LOTTO A al netto delle decurtazioni LIBERO	49.751,37 €
Prezzo base d'asta LOTTO A al netto delle decurtazioni LIBERO arrotondato per eccesso	50.000,00 €
Prezzo base d'asta LOTTO A al netto delle decurtazioni OCCUPATO > non ricorre il caso	
<p>nb il 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 o per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione</p>	

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere per effettiva difficoltà nella divisione

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna oltre quelle segnalate al punto 6.1 di questo elaborato.

13 ELENCO ALLEGATI

1. PLANIMETRIA, VISURA STORICA, ESTRATTO DI MAPPA, CONFRONTI
2. ATTO COMPRAVENDITA 30/11/2005 + NOTA TRASCRIZIONE
3. APE
4. ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE + PROPRIETA'
5. AGENZIA DELLE ENTRATE - CONTRATTI
6. RICHIESTA E SPESE SOSPENSE CONDOMINIO MONTECARLO
7. PREZZI PUBBLICATI IMMOBILI
8. ALLEGATO FOTOGRAFICO
9. REGOLAMENTO CONDOMINIALE
10. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo PCT.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica (legale dell'esecutata).

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: 9/02/2022

arch. E.Bianchi