

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG n°1198/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI),
via Pitagora n°3 (appartamento+cantina)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Trezzano sul Naviglio (MI), Appartamento +cantina
via Pitagora n. 3, piano 1°-S1 (Interno 4)

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

Dati Catastali: foglio **8**, particella **6**, subalterno **4**

Stato occupativo

Corpo A:

libero, risulta occupato ma è privo di titolo opponibile alla procedura.

Contratti di locazione in essere

Nessuno, dall'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione a nome della debitrice come dante causa.

Comproprietari

Nessuno

La quota pignorata sull'immobile è di 1/1.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 116.500,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

(Appartamento + locale cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in **Comune di Trezzano sul Naviglio**, via Pitagora n° 3, consistente in un appartamento posto al piano primo, costituito da tre locali, cucina e bagno con annessa cantina di pertinenza al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio, come segue (all. da 1 a 3)

Intestato:

(proprietà per 1/1)

dati identificativi: foglio **8**, particella **6**, subalterno **4**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; suo. catastale totale: 82 m²; totale escluse aree scoperte 81 m²; rendita € 340,86.

indirizzo: Comune di Trezzano sul Naviglio, via Pitagora, interno 4, piano 1-S1;

dati derivanti da: variazione del 01-01-1992, relativa al piano tariffario.

Si precisa che sulla visura catastale non è indicato il numero civico dell'immobile.

1.4. Coerenze, da nord in senso orario

Dell'appartamento: area comune per due lati, area comune e appartamento proprietà di terzi, enti comuni.

Della cantina: area comune per due lati, cantina proprietà di terzi, corridoio comune.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Trezzano sul Naviglio, provincia di Milano

Fascia/zona: centro, a sud della strada Vigevanese.

Tipologia prevalente: mista di carattere residenziale, commerciale e terziaria.

Destinazione edificio: residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale, Polizia locale, farmacia, supermercato Il Gigante, negozi, sportelli bancari, centri sportivi Trezzano Basket e Real Trezzano scuola Calcio, scuole in prossimità dell'area.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Principali collegamenti pubblici: a circa 260 mt stazione ferroviaria passante R31, S9, e autobus linee ATM n° 327 collegamento con Bisceglie M1.

Principali collegamenti viabilistici: SS494 Milano-Abbiategrasso. Tangenziale ovest A50, svincolo Vigevano-Milano-Lorenteggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio di via Pitagora n° 3 è ubicato in un'area centrale di Trezzano sul Naviglio, compresa tra via Curiel, via Concordia e via Plebiscito, nella quale insistono fabbricati a destinazione residenziale.

Sistema costruttivo

- strutture verticali: cemento armato;
- strutture orizzontali: cemento armato e laterizio
- facciate; intonaco colore grigio con fasce marcapiano e zoccolatura in pietra;
- pavimentazione percorsi cortile: mattonelle in ghiaio di cemento;
- pavimentazione atrio e scale: mattonelle in graniglia di marmo e lastre in marmo;
- porta di accesso allo stabile: alluminio e vetro;
- rivestimenti parti comuni: in legno e intonaco a civile, colore bianco;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete
- servizio di pulizia delle parti comuni e rotazione sacchi affidata a impresa di pulizie

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2 planimetria e all. 4 foto)

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Trezzano sul Naviglio, facente parte della palazzina di via Pitagora n° 3, consistente in un appartamento al piano primo, identificato con il n° interno 4, composto da tre locali, più cucina e bagno, con annessa cantina di pertinenza al piano interrato.

Relativamente alla conformità del progetto visionato presso il comune di Trezzano sul Naviglio e alla planimetria catastale, nello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, sono emerse le seguenti irregolarità: è stato demolita una porzione di parete divisoria tra cucina e soggiorno ed è stato realizzato un arco tra i due locali, inoltre, la porta di accesso dal corridoio al soggiorno è stata chiusa.

Accesso all'appartamento mediante scala, nello stabile non è presente l'ascensore.

- esposizione: doppio affaccio nord-ovest/ sud-est;
- porta di accesso appartamento; in legno, non blindata;
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- pareti: a civile, normalmente tinteggiate, alcune con tecnica a spugnatura, colori salmone e giallo, altre con pittura colore bianco;
- rivestimenti - bagno e cucina: piastrelle in ceramica;
- pavimenti - piastrelle in ceramica in tutti i locali; balcone: piastrelle in gres;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con radiatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia di cui sopra;
- servizio igienico: lavabo, doccia, w.c, bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;



- altezza dei locali: mt 2,80 circa
- ascensore: non presente
- condizioni generali di manutenzione: buone.

2.4. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15220-000120/14 del 28/03/2014 classe Energetica EPh"**G**" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 177,74 kWh/m²a, estiva ETc "C", 26,31 kWh/m²a (**all. 8**).

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Impianto termico autonomo, Caldaia tipo Spazio Plus, marca Hermann Saunier Duvall, alimentata a gas metano. Non è stato possibile acquisire le certificazioni.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto in data 5 maggio 2022.

La scrivente, unitamente all' Avv Luca Perata, collaboratore del custode giudiziario nominato Avv. Alberto Comaschi, ha eseguito l'accesso all'immobile mediante l'ausilio del fabbro e la presenza degli agenti di Polizia locale. Successivamente l'appartamento è risultato utilizzato dal Sig. _____, che occupa l'immobile senza alcun titolo opponibile alla procedura. (**all. 9 verbali custode giudiziario**)

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dalle indagini svolte dalla scrivente, non vi sono contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quale dante causa l'esecutata (**all 11. Risposta Agenzia delle Entrate**).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetro (TP), che fa stato fino al 15-11-2021 (**all. 13**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente per immobile e per soggetto, mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all.10**), risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Piena proprietà (quota 1/1, in regime di separazione dei beni) di _____ nata a _____ in forza di atto di compravendita del 15-01-2007, rep. n. 7242/4172, notaio Vincenzo Ialenti, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 17-01-2007 ai nn. 8176/4274. (**all. 7**).

4.2. Precedenti proprietari

Proprietà di: _____ t, nata a _____



in forza di:

-successione legittima in morte di

Si precisa che nella suddetta trascrizione è indicata la quota di 334/1000, non corrispondente alla quota di 6/24 indicata nella trascrizione di accettazione tacita di eredità, in morte di trascritta in data 17-01-2007 ai n.ri 8177/4275.

-scrittura privata autenticata di cessione di alloggio Notaio Folco Schiavo del 19/09/1983, rep.n. 76168, trascritta il 14-10-1983 ai nn.57033/44889.

(Doc.all. 10)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetro (TP), che fa stato fino al 15-11-2021 (**all. 13**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente per immobile e per soggetto, mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna
- Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**
 - **Ipoteca volontaria**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, il 17-01-2007 ai nn. 8178/2194, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto in data 15-01-2007, rep. 7243/4173, notaio Vincenzo Ialenti, sede Trezzano sul Naviglio, a favore di _____, con sede in _____, a.c.f. _____, contro _____.
 - Importo ipoteca € 340.000,00 di cui € 170.000,00 di capitale, durata 30 anni.
 - Grava sull'immobile per la quota di 1/1: Trezzano sul Naviglio, foglio 8, part. 6, sub 4.
 - **Ipoteca legale**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, il 31-08-2009 ai nn. 116150/23052, a norma art. 77 DPR 29-09-1973 Num. 602, atto del 25-08-2009,



rep. 10754/68, emesso _____, sede Milano, a favore di

_____, contro

Importo capitale: € 15.304,55. Totale € 30.609,10.

Grava sull'immobile per la quota di 1/1: Trezzano sul Naviglio, foglio 8, part. 6, sub 4.

- **Pignoramenti**

Pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il 24-05-2013 ai nn.47860/32993, derivante da atto esecutivo, Tribunale di Milano, rep 5915/2013 del 09/04/2013, contro

_____ con sede in

Grava sull'immobile per la quota di 1/1: Trezzano sul Naviglio, foglio 8, part. 6, sub 4.

Cancellazione della trascrizione del pignoramento in data 16-12-2014.

Pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, il 09-11-2021 ai nn.158554/107871, derivante da atto esecutivo, Uff. Giud. Corte d'Appello di Milano, c.f. 80188650156, rep. n. 16177 del 25/10/2021, contro

Grava sull'immobile per la quota di 1/1: Trezzano sul Naviglio, foglio 8, part. 6, sub 4.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile **(all. 10)** e rispetto alla certificazione notarile in atti **(all. 12)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Marceddu – Amministrazioni condominiali, con sede in Gudo Visconti, che ha fornito le informazioni che seguono.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione per l'unità immobiliare relativa al preventivo 2021/2022 = € 3.465,33 **(all. 12)**.

Non vengono indicate le spese della penultima gestione condominiale in quanto non è stato possibile acquisirle. Il legale che segue attualmente il Condominio di via Pitagora 3, riferisce che non c'è stato un completo passaggio di consegne al nuovo amministratore. Il precedente amministratore riferisce di aver terminato il suo incarico nell'ottobre 2021.

Dalla documentazione acquisita, relativa al riparto del 2018, per la posizione in oggetto risulta una insolvenza di € 27.528,70 **(all. 12)**.

Non ci sono spese straordinarie già approvate o deliberate.

Non ci sono altre posizioni debitorie nel condominio.

Millesimi di proprietà: 123,56/1000.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Impianto di riscaldamento autonomo.



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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Immobile con accesso mediante scale, privo di ascensore.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio in TUC-r1, tessuto residenziale saturo a impianto edilizio unitario, di cui agli artt.32 e 33 del Piano delle Regole, risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione **(all. 7)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.6):

- Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:
- Nulla osta per esecuzione Lavori edili pratica n.47 del 05-12-1960, per fabbricato ad uso abitazione popolare, rilasciata a I.A.C.P.- Milano
 - Autorizzazione di Abitabilità relativa a pratica edilizia n. 47/RC, rilasciata il 13-06-1966 a I.A.C.P.- Milano

7.2 Conformità edilizia

Non c'è conformità edilizia.

Rispetto alla planimetria di progetto relativa alla pratica edilizia, depositata presso il Comune di Trezzano sul Naviglio, allo stato di fatto si sono rilevate le seguenti irregolarità:

è stata demolita una porzione della parete divisoria tra cucina e soggiorno e al posto del tavolato è stato realizzato un arco,

la porta di accesso dal corridoio al soggiorno è stata chiusa.

Gli abusi sono sanabili mediante:

pratica di CILA in sanatoria da depositare presso il Comune di Trezzano sul Naviglio.

Il costo che viene stimato per la suddetta pratica è il seguente:

Pratica di sanatoria = € 900,00 (oltre oneri di legge)

Oblazione Comune di Trezzano sul Naviglio = € 1.000,00

Totale importo stimato per pratica di sanatoria (escluso oneri di legge) = € 1.900,00

7.3 Conformità catastale

Non c'è conformità catastale

Rispetto alla planimetria catastale, depositata presso il Catasto del Comune di Trezzano sul Naviglio, allo stato di fatto, si sono rilevate le seguenti irregolarità:

è stata demolita una porzione della parete divisoria tra cucina e soggiorno e al posto del tavolato è stato realizzato un arco; la porta di accesso dal corridoio al soggiorno è stata chiusa.



Le difformità sono regolarizzabile mediante:

pratica DOCFA con inserimento di nuova planimetria presso il Catasto di Milano
Costi stimati:

Pratica catastale DOCFA per variazione presso il Catasto di Trezzano sul Naviglio.

- Pratica professionista € 350,00 (oltre oneri di legge)+Diritti catastali € 50,00.

Totale importo stimato per adeguamento catastale = € 400,00

8. CONSISTENZA

8. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	81,0	100%	80,0
Balcone	mq.	4,8	30%	1,4
Cantina	mq.	6,0	25%	1,5
Totale	mq.	91,8		82,9
				Arr. mq. 83

9. STIMA

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, 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.

Tenuto conto anche delle indagini compiute nell'ambito di piattaforme digitali relative alle compravendite immobiliari e, telefonicamente, presso le agenzie immobiliari ubicate a Trezzano sul Naviglio, si è potuto rilevare l'andamento attuale del mercato per gli immobili ad uso residenziale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato quindi il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Il valore individuato è di € 1.550/mq.

Il valore dei beni 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.

A seguito delle verifiche eseguite sulla conformità edilizia di cui al punto 7.1., 7.3, per le quali sono emerse le difformità di progetto e catastali, sono stati calcolati gli eventuali costi per la sanare gli abusi, che vengono considerati in detrazione nella stima.



9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2021 - Trezzano sul Naviglio -zona centrale/centro urbano
Abitazioni di tipo economico -
Normale da € 1.200/mq. a € 1.450/mq. Ottimo da 1.500/mq a € 1.800/mq
valori locazione prezzo € mq per mese (normale) min 3,9- max 4,4, (ottimo) min 4,5 max 6.
- Camera di Commercio – Milano e Provincia
Periodo: Listino 2° semestre 2021
Zona: Provincia settore sud-ovest Trezzano sul Naviglio – centro –
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: valore di compravendita
prezzo min.1.300 / prezzo max. 1450 (€/mq)
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio valore di compravendita
prezzo min.1.750 / prezzo max. 1.900 (€/mq).

9.3 Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento + cantina	A/3	83,0	€ 1.550,00	€ 128.650,00

€ 128.650,00

LOTTO 1

• Valore quota 1/1 (CORPO A Appartamento + cantina)	€ 128.650,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 6.432,50
• Costi per regolarizzazione edilizia	-€ 2.300,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all.art 63, IV comma	-€ 3.465,33
	€ 116.452,17

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO arr. € 116.500,00
(Quota di 1/1)

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato
(Non ricorre il caso) € 0,00

N.B.: 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 per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.



10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

La sottoscritta Arch. Sonia Clea Papette dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta mail.

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, 29 settembre 2022

l'Esperto Nominato

(Arch. Sonia Clea Papette)

ALLEGATI

- all. 1.** Estratto di mappa
- all. 2.** Planimetria catastale
- all. 3.** Visura storica catastale
- all. 4.** Rilievo fotografico
- all. 5.** Titolo di provenienza
- all. 6.** Doc. edilizia Comune di Trezzano sul Naviglio
- all. 7.** Inquadramento urbanistico PGT Comune di Trezzano sul Naviglio
- all. 8.** Certificazione energetica APE
- all. 9.** Verbali di sopralluogo accesso e verifica stato di occupazione
- all. 10.** Ispezione ipotecaria su immobile e su soggetto
- all. 11.** Risposta dell'Agenzia delle Entrate su contratti di locazione
- all. 12.** Documentazione contabilità condominio
- all. 13.** Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 14.** Giuramento dell'esperto, nomina e quesito

