



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 99/2022

GIUDICE: DOTT.SSA LAURA CESIRA STELLA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: TREZZANO ROSA, VIA PADRE GIOVANNI MARENGONI N. 21



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Corpo A: Appartamento con cantina

Indirizzo e piano: _____ Trezzano Rosa, via Padre Giovanni Marengoni SNC, piano S1-T
 Categoria: _____ appartamento A/2
 Dati Catastali: _____ foglio 5, particella 735, subalterno 29
 Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**
 Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **libero dal decreto di trasferimento**
 Contratto di locazione _____ nessuno
 Conformità edilizia: _____ **conforme**
 Conformità catastale: _____ **conforme**
 Conformità urbanistica: _____ **conforme**
 Superficie comm. lorda: _____ **132,06 m²**

Corpo B: Box pertinenziale

Indirizzo e piano: _____ Trezzano Rosa, via Padre Giovanni Marengoni SNC, piano S1
 Categoria: _____ box C/6
 Dati Catastali: _____ foglio 5, particella 735, subalterno 65
 Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**
 Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **libero dal decreto di trasferimento**
 Contratto di locazione _____ nessuno
 Conformità edilizia: _____ **conforme**
 Conformità catastale: _____ **conforme**
 Conformità urbanistica: _____ **conforme**
 Superficie comm. lorda: _____ **34,00 m²**

Valutazione Lotto 1: _____ **€ 251.702,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 239.000,00**

da occupato: _____ **€ 191.000,00**

LOTTO 1

APPARTAMENTO

con cantina, area esterna e box pertinenziale

Piena proprietà di **appartamento** (con **cantina** e **area esterna**) e **box pertinenziale** siti nel Comune di Trezzano Rosa in via Padre Giovanni Marengoni n. 21 (Residenza Le Magnolie), Comune a nord/ovest del Comune di Milano e poco distante dal fiume Adda. L'**appartamento**, con doppio affaccio (a nord-est su area di proprietà e a sud-ovest su spazi comuni), è composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere, uno studio (adibito a camera), due bagni e due disimpegni oltre a balcone (fronte sud-ovest), **cantina** al primo piano sottostrada e **area esterna** di proprietà (parzialmente porticata). Il **box pertinenziale** è ubicato al piano interrato dello stabile.

Nota: alla cantina si accede dagli spazi comuni del piano interrato e dal box di proprietà. Al box si accede dal corsello comune e dalla cantina di proprietà.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Identificativi catastali

1.1.1 **Corpo A:** Appartamento con cantina e area esterna

Catasto Fabbricati del Comune Trezzano Rosa:

- **Dati identificativi:** foglio 5, particella 735, subalterno 29;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 140 m², rendita € 402,84;
- **Indirizzo e piano:** Trezzano Rosa, via Padre Giovanni Marengoni SNC, piano S1-T;
- **Intestati:** ██████████ nato a SAN SEVERO (FG) il 10/01/1976 C.F. ██████████ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ e ██████████ nata a CERIGNOLA (FG) il 29/12/1978 C.F. ██████████ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2013 Pratica n. MI0546512 in atti dal 21/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 119843.1/2013);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2011 Pratica n. MI0577269 in atti dal 24/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 120149.1/2011);
- **Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 24/06/2010 Pratica n. MI0484822 in atti dal 24/06/2010 COSTITUZIONE (n. 3152.1/2010).

Nota: il bene è catastalmente identificato in via Padre Giovanni Marengoni SNC ma la corretta numerazione civica è n. 21.

1.1.2 **Corpo B:** Box pertinenziale

Catasto Fabbricati del Comune Trezzano Rosa:

- **Dati identificativi:** foglio 5, particella 735, subalterno 65;
- **Dati di classamento:** categoria box C/6, classe 3, consistenza 31 m², superficie catastale totale 35 m², rendita € 68,84;
- **Indirizzo e piano:** Trezzano Rosa, via Padre Giovanni Marengoni SNC, piano S1;
- **Intestati:** [REDACTED] nato a SAN SEVERO (FG) il 10/01/1976 C.F. [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e [REDACTED] nata a CERIGNOLA (FG) il 29/12/1978 C.F. [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2013 Pratica n. MI0546549 in atti dal 21/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 119880.1/2013);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2011 Pratica n. MI0577269 in atti dal 24/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 120149.1/2011);
- **Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 24/06/2010 Pratica n. MI0484822 in atti dal 24/06/2010 COSTITUZIONE (n. 3152.1/2010).

Nota: il bene è catastalmente identificato in via Padre Giovanni Marengoni SNC ma la corretta numerazione civica è n. 21.

1.2 Coerenze (come da atto di provenienza)

1.2.1 **Corpo A:** Appartamento con cantina e area esterna

Dell'appartamento con area esterna (in blocco)

altra unità immobiliare proprietà di terzi, altro mappale, altro mappale, vuoto su corsello comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi, vano scala comune e vialetto pedonale comune.

Della cantina

Terrapieno; terrapieno; altra unità immobiliare; altra unità immobiliare proprietà di terzi e spazi comuni.

1.2.2 **Corpo B:** Box pertinenziale

Del box

altra unità immobiliare proprietà di terzi; altra unità immobiliare; terrapieno; spazi di manovra comuni.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

1.3.1 **Corpo A:** Appartamento con cantina e area esterna

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 del bene**.

1.3.2 **Corpo B:** Box pertinenziale

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 del bene**.

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

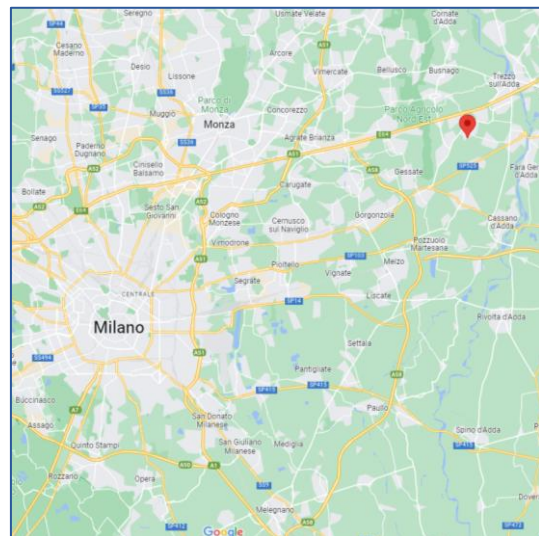
2.1 Descrizione della zona

I beni sono ubicati nel Comune di Trezzano Rosa, in Via Padre Giovanni Marengoni n. 21, a nord/est del Comune di Milano, poco distante dal fiume Adda e dal tracciato dell'autostrada A4 Milano-Venezia (uscita Trezzo sull'Adda).

La zona è principalmente a destinazione residenziale ma nelle vicinanze sono presenti numerose attività agricole e produttive. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria. Servizi (nel raggio di 5 km): biblioteca, uffici comunali, centro sportivo, ufficio postale, farmacia, ospedale, supermercato, negozi al dettaglio, parco giochi, asilo nido, scuola elementare, scuola media inferiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (Linee ATM Z310); Metropolitana distante 7 km (fermata Gessate linea Verde M2); autostrada distante 5 Km.

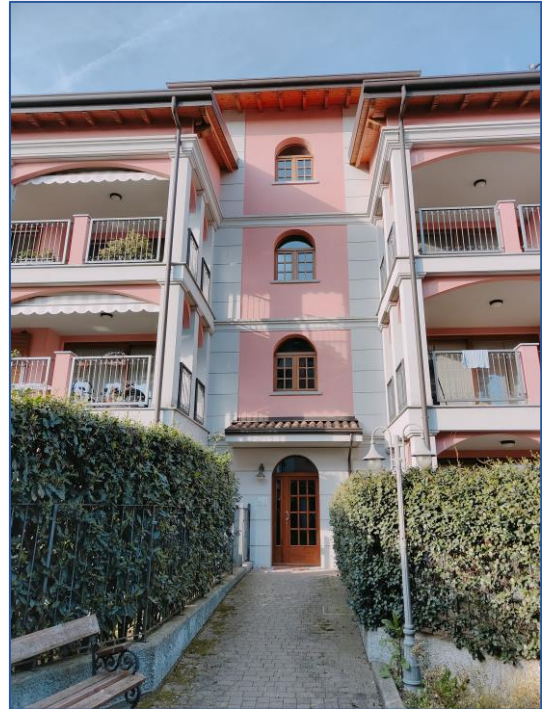


2.2 Descrizione esterna dei beni

Trattasi di complesso immobiliare costituito da quattro corpi di fabbrica denominato "Residenza Le Magnolie" costruito a partire dal 2008.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (Edificio D) oggetto della presente relazione di stima è costituito da tre piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano interrato. L'accesso al fabbricato avviene da spazi scoperti comuni dopo aver superato un cancello pedonale in metallo ad anta battente. L'accesso agli spazi di manovra dei box avviene tramite cancello carraio in metallo ad anta battente motorizzata.

L'edificio si presenta in stato manutentivo ottimo sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.



Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Cancello di ingresso pedonale: cancello ad anta battente in metallo.

Cancello di ingresso carraio: cancello ad anta battente in metallo con apertura motorizzata.

Pareti esterne: in intonaco tinteggiato.

Pavimentazione esterna: in autobloccanti. Si riferisce alla pavimentazione degli spazi pedonali comuni e degli di manovra comune.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato.

Scale: rivestimento gradini in granito.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Copertura: in legno a falde non praticabile.

Manto di copertura: in tegole di cotto.

Solai: in laterocemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto video-citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: presente e funzionante.



2.3 Descrizione interna dei beni

2.3.1 **Corpo A:** Appartamento con cantina e area esterna

Trattasi di **appartamento** con doppio affaccio (a nord-est su area di proprietà e a sud-ovest su spazi comuni), e composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere, uno studio (adibito a camera), due bagni e due disimpegni oltre a balcone (fronte sud-ovest), **cantina** al primo piano sottostrada e **area esterna di proprietà** (parzialmente porticata). L'appartamento ha un'altezza interna di 2,70 m e la cantina di 2,40m.

Nota: alla cantina si accede dagli spazi comuni del piano interrato e dal box di proprietà (Corpo B).

Descrizione delle componenti edilizie interne (appartamento):

Porta di ingresso: ad anta battente in legno e blindata.

Porte interne: ad anta battente in legno tamburato.

Pavimentazione interna: in piastrelle (zona giorno e bagni) e parquet (zona notte).

Pareti interne: in intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Serramenti esterni: in legno con vetrocamera dotati di persiane in legno.

Pavimentazione esterna: in piastrelle e a prato. Si riferisce alla pavimentazione del balcone e dell'area esterna di proprietà.

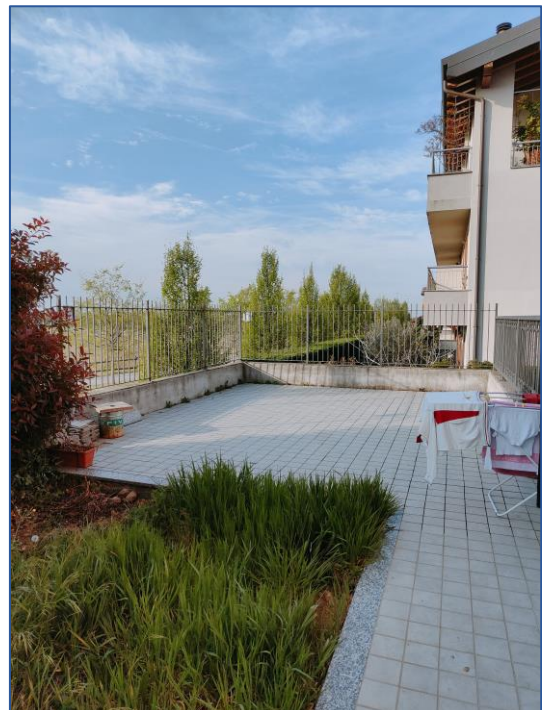
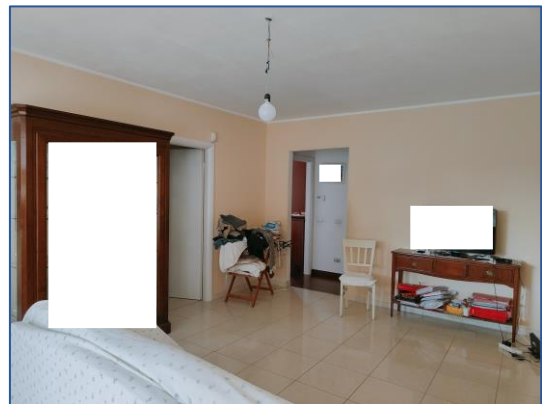
Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: autonomo con pannelli radianti a pavimento.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas.

Impianto di condizionamento: presente solo la predisposizione.

Impianto di allarme: presente e funzionante.



Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi ottimo.

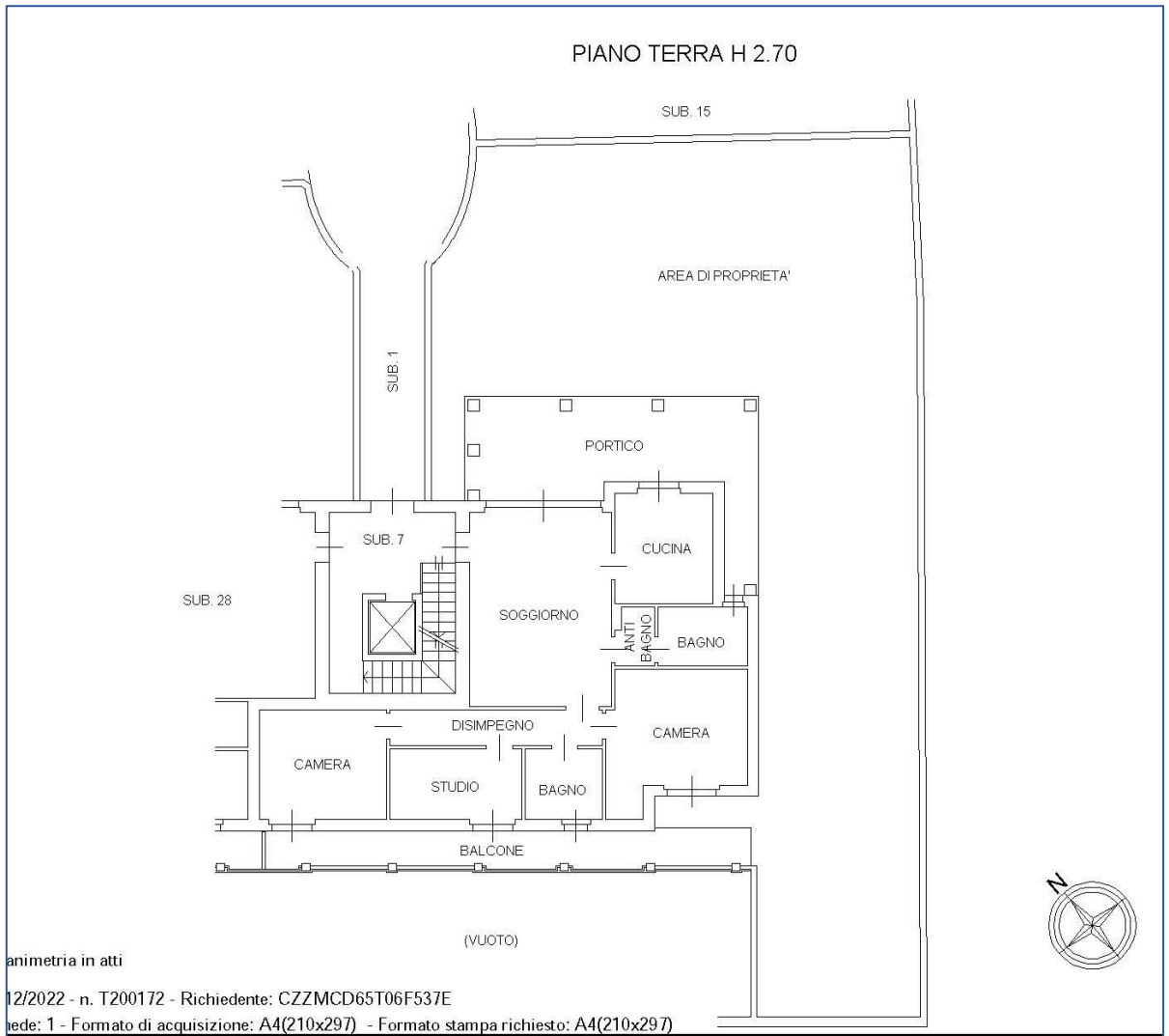


Fig. 1: Estratto della planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne (cantina):

Porta di ingresso: ad anta battente in lamiera metallica.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Plafoni: al rustico.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono.

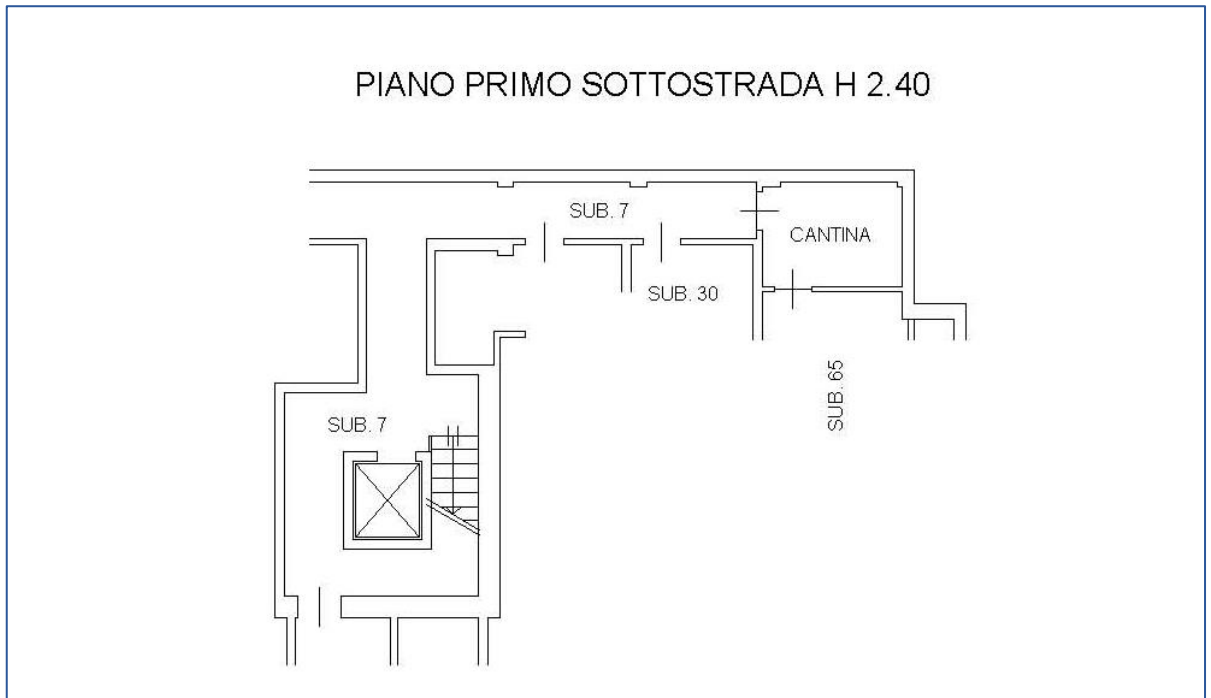


Fig. 2: Estratto della planimetria catastale

2.3.2 **Corpo B:** Box pertinenziale

Trattasi di vano **box** al piano primo sottostrada con accesso da spazio di manovra comune coperto e dalla cantina di proprietà.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,40 m.

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Portellone di ingresso: ad anta basculante in lamiera metallica rivestita in legno.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: al rustico.

Plafoni: al rustico.

Serramenti esterni: in alluminio con vetrocamera.

Impianto Elettrico: in canaline esterne.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono.



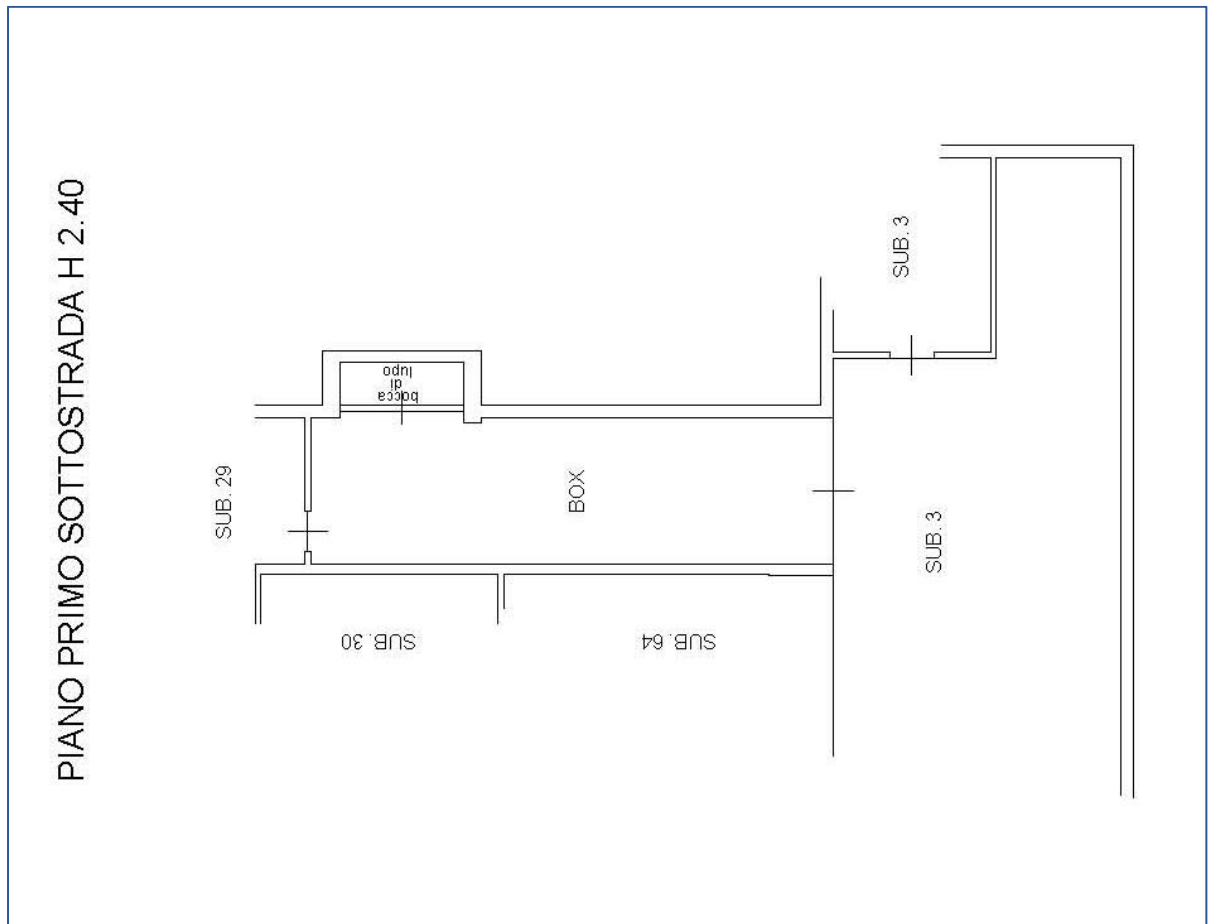


Fig. 3: Estratto della planimetria catastale

2.4 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

L'appartamento oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

2.5.1 **Corpo A:** Appartamento con cantina e area esterna

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

2.5.2 **Corpo B:** Box pertinenziale

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il Comune di Trezzano Rosa non richiede il Certificato di Idoneità Statica.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di avere reperito la certificazione di conformità degli impianti (*Rif. Allegato H. Atti edilizi Lotto 1*).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Alla data del sopralluogo effettuato in data 11/04/2023 i beni risultano occupati dalla proprietaria sig.ra [REDACTED] (esecutata) con tre figli minori e, di regola, saranno quindi considerati **"liberi dal decreto di trasferimento"**.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non sono in essere contratti di locazione gli immobili oggetto della presente relazione.

Il perito valutatore allega alla presente la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta (*rif. Allegato E*).

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario

A [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, degli immobili oggetto della presente relazione è pervenuta per atto di compravendita del 04/03/2011 rep. n. 37531/7429 Notaio Petrillo Gianni Massimo di Milano e trascritto il 22/03/2011 nn. 31642/18351 da potere di [REDACTED] con sede in MELZO (MI) C.F. [REDACTED]9.

Nota: Si precisa che la particella 735, al catasto terreni, deriva dalle particelle 696, 699, 704, 706 e 707.

4.2 Precedenti proprietari

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili siti Trezzano Rosa e identificati al Foglio 5 particella 696, particella 699, particella 704, Particella 706 e particella 707 è pervenuta per atto di compravendita del 20/12/2007 rep. n. 36537/6666 Notaio Petrillo Gianni Massimo di MILANO e trascritto il 21/12/2007 nn. 194185/102743 da potere di [REDACTED] nata il 26/06/1956 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED], [REDACTED] nato il 03/10/1946 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata il 26/08/1949 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED]

Trezzano Rosa foglio 5 particella 696 con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 598 ex 243

A [REDACTED] la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito in Trezzano Rosa foglio 5 particella 696 (con unità precedente identificata al Foglio 5 Particella 598) è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo

gratuito del 28/11/2007 rep. n. 36492/6630 Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano e trascritto il 18/12/2007 nn. 190096/100320 da potere di [REDACTED] nata il 10/04/1959 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED]

A [REDACTED], era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] nata il 13/11/1906 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED] e deceduta il 08/08/1990, registrata il 09/02/2001 al rep. n. 1275/91 UFFICIO DEL REGISTRO e trascritta il 13/03/2001 ai nn. 23205/16136, devoluta per legge.

Nota: Risulta trascritta in data 18/12/2007 ai nn. 190088/1003 l'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'erede sig.ra [REDACTED], da atto Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano del 28/11/2007 con RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 07/01/1994 registrato in data in seguito a certificato di morte di [REDACTED] con Voltura n. 8629.1/1994 - Pratica n. 767919 in atti dal 04/09/2001.

Trezzano Rosa foglio 5 particella 707 con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 335 ex 139

A [REDACTED] la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito in Trezzano Rosa foglio 5 particella 707 (con unità precedente identificata al Foglio 5 Particella 335) è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 28/11/2007 rep. n. 36492/6630 Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano trascritto il 18/12/2007 nn. 190096/100320 da potere di [REDACTED] nata il 04/11/1947 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata il 24/01/1934 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED] K, [REDACTED] nata il 11/06/1972 a MILANO C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato il 05/08/1931 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata il 17/06/1975 a VAPRIO D'ADDA (MI) C.F. [REDACTED]

A [REDACTED] la quota pari a 1/12 di piena proprietà ciascuno degli immobili siti in Trezzano Rosa Foglio 5 particella 335, particella 435 e particella 436 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] nato il 01/10/1942 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED] e deceduto il 11/12/2001, registrata il 03/06/2002 al rep. n. 76/27 UFFICIO DEL REGISTRO e trascritta il 24/03/2003 ai nn. 47432/30799, devoluta per legge.

Nota: risulta trascritta in data 18/12/2007 ai nn. 190089/100313 accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] nato il 01/10/1942 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED], da parte degli eredi sigg. [REDACTED] [REDACTED] a nascente da atto Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano del 28/11/2007.

A [REDACTED] nata a TREZZANO ROSA (MI) il 24/01/1934 C.F. [REDACTED] K proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] nata a TREZZANO ROSA (MI) il 04/11/1947 [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni,

██████████ nato a TREZZANO ROSA (MI) il 05/08/193 C.F. ██████████
 Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni, ██████████ nato a TREZZANO
 ROSA (MI) il 01/10/1942 proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni erano pervenuti per
 atto di compravendita del 28/07/198 Pubblico ufficiale Panbianco di Cologno Monzese (MI)
 rep n. 1710 - UR Sede MONZA (MI) Registrazione n. 9894 registrato in data 12/08/1981 da
 potere di ██████████ nata a TREZZANO ROSA (MI) il 04/12/1946, ██████████
 ██████████ nato a TREZZANO ROSA (MI) il 14/12/1938 C.F. ██████████ D, ██████████
 ██████████ ██████████ ██████████ nata a BOTTANUCO (BG) il 22/04/1910 C.F.
 ██████████ Y.

Trezzano Rosa foglio 5 particella 706 con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella
 140

A ██████████ la quota pari a 1/3 di piena proprietà
 ciascuno dell'immobile sito in Trezzano Rosa foglio 5 particella 706 (con unità precedente
 identificata da Foglio 5 Particella 140) è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo
 gratuito del 28/11/2007 rep. n. 36492/6630 Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano
 trascritto il 18/12/2007 nn. 190096/100320 da potere di ██████████ nata il 13/12/1932 a
 TREZZANO ROSA (MI) C.F. ██████████.

A ██████████ la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è
 pervenuta per i seguenti atti:

- per successione, in morte di ██████████ nato il 31/08/1926 a TREZZANO ROSA (MI)
 C.F. ██████████ deceduto il 09/04/1998 registrata il 23/03/2001 al rep. n.
 9665/98 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 17/09/2009 ai nn. 123739/78942, devoluta per
 legge

Nota: Risulta trascritta in data 18/12/2007 ai nn. 190093/100317 accettazione tacita
 dell'eredità in morte di ██████████ nato il 31/08/1926 a TREZZANO ROSA (MI) C.F.
 ██████████ da parte dell'erede sig.ra ██████████ nascente da atto Notaio
 Petrillo Giannini Massimo di Milano del 28/11/2007.

- successione, in morte di ██████████ nata il 06/05/1931 a TREZZANO ROSA (MI) C.F.
 ██████████ deceduta il 23/11/1993 registrata il 13/12/2001 al rep. n. 4484/94
 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 18/02/2002 ai nn. 20054/12160, devoluta per legge

Nota: risulta trascritta in data 18/12/2007 ai nn. 190092/100316 accettazione tacita dell'eredità
 in morte di ██████████ nata il 06/05/1931 a TREZZANO ROSA (MI) C.F.
 ██████████ da parte dell'erede sig.ra ██████████ nascente da atto Notaio
 Petrillo Giannini Massimo di Milano del 28/11/2007.

- successione, in morte di ██████████ nata a TREZZANO ROSA (MI) il 11/12/1903
 C.F. ██████████ L deceduta il 27/09/1982 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n.
 2458 registrato in data 25/03/1983, trascritta il 16/02/1978 ai nn. 9724/8656, devoluta per
 legge

Nota: risulta trascritta in data 18/12/2007 ai nn. 190091/100315 accettazione tacita dell'eredità
 in morte di ██████████ Nata il 11/12/1903 a TREZZANO ROSA (MI) C.F.

██████████ da parte dell'erede sig.ra ██████████ nascente da atto Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano del 28/11/2007

- successione, in morte di ██████████ nato a TREZZANO ROSA (MI) il 10/09/1901 deceduto il 23/03/1976 - US Sede MILANO (MI) Registrazione n. 3435 registrato in data 09/06/1976, trascritta il 16/02/1978 ai NN. 9724/8656, devoluta per legge

Nota: risulta trascritta in data 18/12/2007 ai nn. 190090/100314 accettazione tacita dell'eredità in morte di ██████████ nato il 10/09/1901 a TREZZANO ROSA (MI) C.F.

██████████ da parte dell'erede sig.ra ██████████ nascente da atto Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano del 28/11/2007.

Trezzano Rosa foglio 5 particella 704 con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 141

A ██████████ la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito in Trezzano Rosa foglio 5 particella 704 (con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 141) è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 28/11/2007 rep. n. 36492/6630 Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano trascritto il 18/12/2007 nn. 190096/100320 da potere di ██████████ nato il 03/03/1930 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. ██████████L

A ██████████ la quota intera di piena proprietà è pervenuta per i seguenti atti:

- successione in morte di ██████████ nato a TREZZANO ROSA (MI) il 22/09/1931 deceduto il 10/11/1974 - US Sede MILANO (MI) Registrazione n. 696 registrato in data 03/02/1981 trascritta il 11/03/1975 - Registro Particolare 8692 Registro Generale 9933, devoluta per testamento

Nota: risulta trascritta in data 18/12/2007 ai nn. 190094/100318 accettazione tacita dell'eredità in morte di **MONZANI Pietro** Nato il 22/09/1901 a TREZZANO ROSA (MI) C.F.

██████████ da parte dell'erede sig. ██████████ nascente da atto Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano del 28/11/2007

- divisione del 19/11/1977 Pubblico ufficiale PATANE S. di Bergamo rep. n. 24346 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione Volume 119 n. 3989 registrato in data 07/12/1977 trascritta il 19/12/1977 - Registro Particolare 44574 Registro Generale 53499 in comproprietà con ██████████ nato a TREZZANO ROSA (MI) il 13/11/1934

Trezzano Rosa foglio 5 particella 699 con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 600 ex 172

A ██████████ la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito in Trezzano Rosa foglio 5 particella 699 (con unità precedente identificata da Foglio 5 Particella 600) è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 28/11/2007 rep. n. 36492/6630 Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano trascritto il 18/12/2007 nn. 190096/100320 da potere di ██████████ nata il 26/06/1956 a

TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED] Nato il 03/10/1946 a
 TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED], [REDACTED] Nata il 26/08/1949 a
 TREZZANO ROSA (MI) Codice fiscale [REDACTED]

A [REDACTED] la quota pari a 3/27 di piena proprietà ciascuno degli immobili Trezzano Rosa Foglio 5 Particella 172, era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] nata il 12/01/1922 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED] deceduto il 01/09/2002 registrata il 19/02/2003 al Numero di repertorio 58/35 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 09/06/2003 ai NN. 87718/53953 devoluta per legge
Nota: risulta trascritta in data 18/12/2007 ai nn. 190087/100311 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] nata il 12/01/1922 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED], da parte degli eredi sigg. [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano del 28/11/2007.

A [REDACTED] la quota pari a 2000/9000 di piena proprietà ciascuno, [REDACTED] la quota pari a 3000/9000 di piena proprietà degli immobili siti in Trezzano Rosa Foglio 5 Particella 172 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] nato il 23/02/1920 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED] deceduto il 23/07/1993 registrata il 07/11/2001 al Numero di repertorio 441/94 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 25/02/2003 ai NN. 31849/21137, devoluta per legge
Nota: risulta trascritta in data 18/12/2007 ai nn. 190086/100310 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] nato il 23/02/1920 a TREZZANO ROSA (MI) C.F. [REDACTED] da parte degli eredi sigg. [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano del 28/11/2007.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile del 13/05/2022 a cura del Notaio Dott.ssa Giluia Messina Vitrano di Corleone e depositata agli atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - *rif. Allegato G*) alla data del 10/02/2023, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

5.2.1 Iscrizioni

ISCRIZIONE nn. 36792/8707 del 19/03/2008 **Ipoteca Volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 17/03/2008 rep. n. 36651/6728 Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L. con sede in Milano contro ██████████ ██████ Sede MELZO (MI) C.F. ██████████ - importo capitale € 4,000.000,00, importo totale € 8.000.000,00 Durata 30 anni

Nota 1: Grava su immobile in Trezzano Rosa Foglio 5 Particella 696 Particella 699 Particella 704 Particella 706 Particella 707

Nota 2: A margine risulta **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** nn. 130896/22377 del 26/10/2010 derivante da frazionamento in quota del 07/10/2010 Notaio Petrillo Giannini Massimo di Milano rep. n. 37409/7332 per Foglio 5 Particella 735 Subalterno 29 e Foglio 5 Particella 735 Subalterno 65 - quota n. 1 di € 280.000,00 montante di € 560.000,00.

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 29/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale al n. 848 di repertorio, trascritto il 03/05/2022 a Milano 2 ai nn. 60659/40976 a favore di ██████████ contro ██████████.

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6 INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza dei beni pignorati (Corpo A+B):	€ 1.900,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Posizione debitoria per i beni in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) - Corpo A+B:	€ 0,00
Millesimi gestione (Corpo A):	42,72
Millesimi gestione (Corpo B):	5,34

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver avere acquisito copia del regolamento condominiale.

Rif. Allegato F. Informazioni condominiali dall'Amministratore e Regolamento di Condominio.

N.B.: *si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.*

7 VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967.

In particolare, come da atto di provenienza del 2011, risultano presentate le seguenti pratiche:

- **DIA del 23/05/2008 prot. n. 6557**
- **DIA in variante del 17/07/2021 prot. n. 8168**
- **Fine lavori del 15/11/2010**
- **Richiesta di agibilità del 15/11/2010**

7.1 Pratiche edilizie

In seguito ad accesso agli atti del 06/02/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano Rosa sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica Edilizia 68/2008 - DIA del 23/05/2008 Prot. n. 6557** – *“L'intervento prevede l'edificazione di n. 4 palazzine composta ognuna da 6 appartamenti con relativi box e cantine. Gli edifici si sviluppano su n. 4 piani: uno interrato dedicato completamente a box e cantine e tre fuori terra dedicati alle residenze. Il sottotetto si presenta non agibile”;*
- **Pratica Edilizia 67/2010 – DIA del 17/07/2010 Prot. n. 8168** – *“opere in variante alla DIA Prot. 6557/2008 – complesso residenziale Le Magnolie – Lotto 3 P.I.I. Centro Anziani”;*
- **Richiesta Certificato di Agibilità n. 84/2010 del 18/11/2010 Prot. n. 12684** (con dichiarazione di fine lavori del 15/11/2010) - agibilità attestata per silenzio-assenso.

7.2 Conformità edilizia

7.2.1 **Corpo A:** Appartamento con cantina e area esterna

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto alla planimetria catastale ed alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano Rosa.

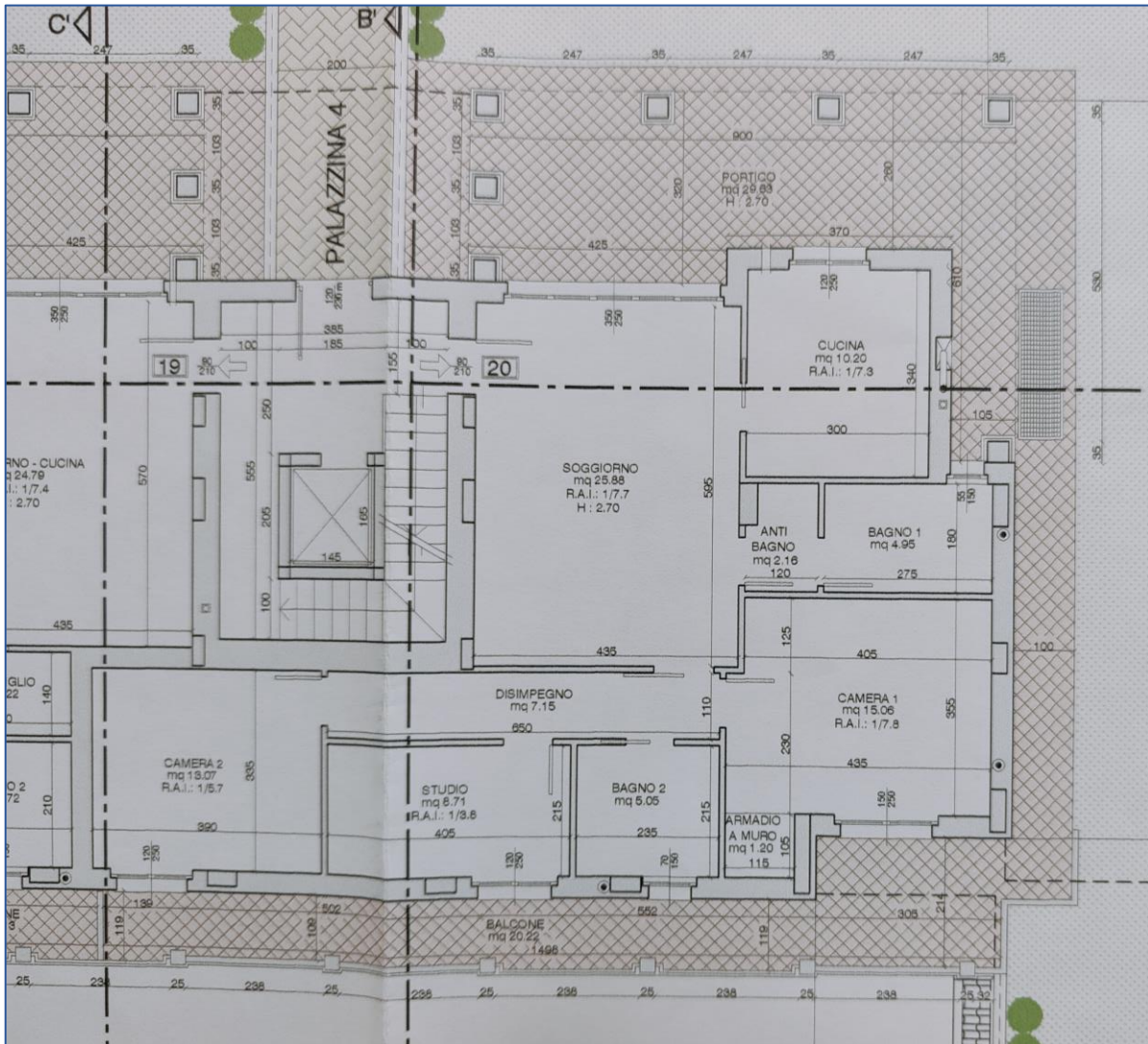


Fig. 4: Estratto tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico

7.2.2 **Corpo B:** Box pertinenziale

Lo stato di fatto del box rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto alla planimetria catastale ed alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano Rosa.

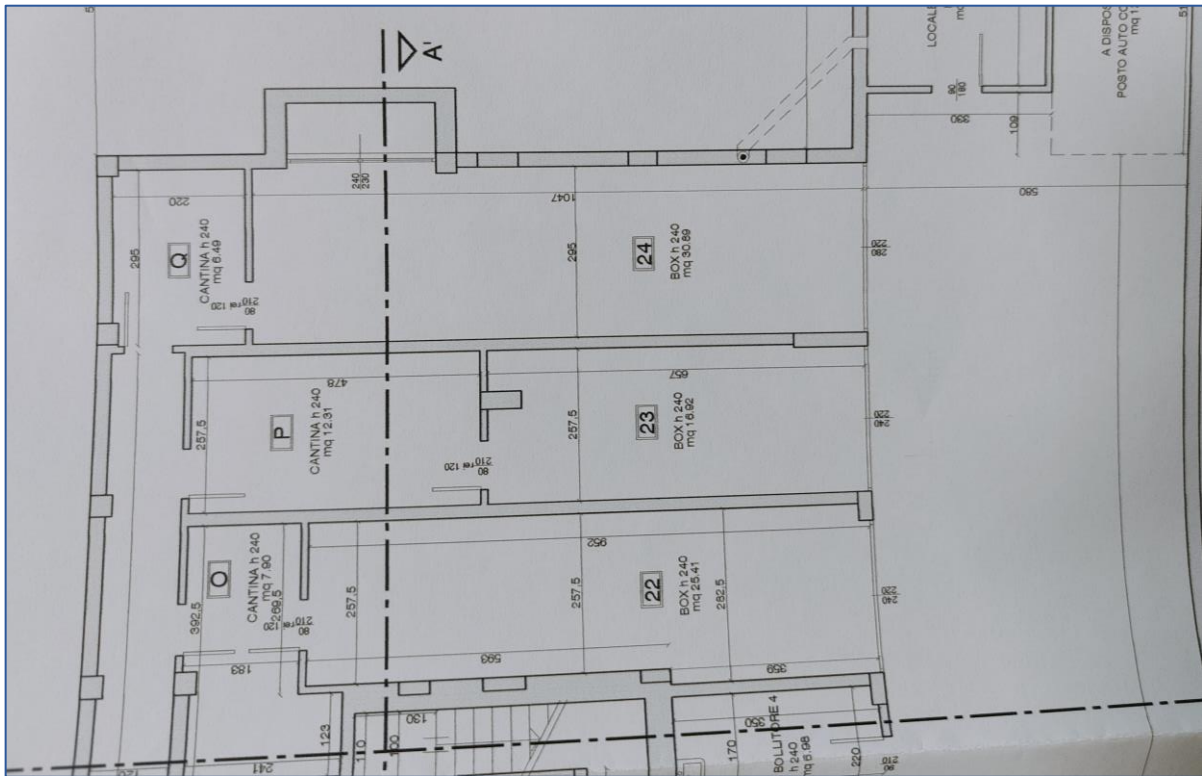


Fig. 5: Estratto tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico

7.3 Conformità catastale

7.3.1 **Corpo A:** Appartamento con cantina e area esterna

La planimetria catastale risulta **conforme** all'ultimo titolo edilizio autorizzato ed allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

7.3.2 **Corpo B:** Box pertinenziale

La planimetria catastale risulta **conforme** all'ultimo titolo edilizio autorizzato ed allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

7.4 Situazione urbanistica

In base al PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Trezzano Rosa approvato con Delibera C.C. n. 27 del 23.07.2009, pubblicato sul BURL "Serie Inserzioni e Concorsi n. 52" del 30.12.2009 l'immobile ricade in Ambiti del tessuto urbano consolidato - Ambiti prevalentemente residenziali.

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione di stima, non è sottoposta a vincoli.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

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 dalla 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:

8.1.1 **Corpo A:** Appartamento con cantina e area esterna

destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	superficie commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.T.	112,50	1,00	112,50
Area esterna P.T.	112,50	0,10	11,25
Area esterna P.T.	127,50	0,02	2,55
Balcone P.T.	16,50	0,25	4,13
Cantina P. S1	6,50	0,25	1,63
Totale	375,50		132,06

8.1.2 **Corpo B:** Box pertinenziale

destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	superficie commerciale lorda (m ²)
Box P. S1	34,00	1,00	34,00
Totale	34,00		34,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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 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.

9.2 Fonti di informazione

9.2.1 **Corpo A:** Appartamento con cantina e area esterna

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - TREZZANO ROSA - Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni civili in stato conservativo ottimo

Valore mercato prezzo min. 1.350,00 / prezzo max. 1.800,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 5,50 / prezzo max. 7,50 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - TREZZANO ROSA - Zona INTERO CENTRO URBANO - (consultazione aprile 2023).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Abitazioni in stabili di prima fascia"

valore di compravendita prezzo 1.239 (valore minimo) e 1.648 (valore massimo) (€/m²)

valore di locazione prezzo 3,91 (valore minimo) e 5,27 (valore massimo) (€/m²/mese)

9.2.2 **Corpo B:** Box pertinenziale

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2023 - TREZZANO ROSA - Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Box in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 700,00 / prezzo max. 900,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 3,40 / prezzo max. 4,50 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - TREZZANO ROSA - Zona INTERO CENTRO URBANO - (consultazione aprile 2023).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di box auto e autorimesse




valore di compravendita prezzo €/m² 690,00 (valore minimo) e €/m² 941 (valore massimo)

valore di locazione prezzo €/m² 2,89 (valore minimo) e 3,82 (valore massimo) (€/m²/mese)


Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 1 di 84 Successivo >

32 Foto 2 Video

 **Trilocale via PADRE MARENGONI 29, Trezzano Rosa**
Trezzano Rosa • via PADRE MARENGONI 29

€ 220.000 3 locali 125 m² superficie 1 bagno 1 piano

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 1 di 84 Successivo >





24 Foto Planimetria

 **Trilocale via Padre Marengoni, 29, Trezzano Rosa**
Trezzano Rosa • via Padre Marengoni, 29

€ 218.000 3 locali 95 m² superficie 1 bagno 1 piano

9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.700,00 €/m²** per l'appartamento e di **800,00 €/m²** per il box.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Corpo A	132,06	€ 1.700,00	€ 224.502,00	€ 224.502,00
Corpo B	34,00	€ 800,00	€ 27.200,00	€ 27.200,00
Lotto 1			€ 251.702,00	€ 251.702,00

9.4 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE LOTTO 1	€ 251.702,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 12.585,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 0,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 239.116,90
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	
LIBERO	€ 239.116,90
arrotondato:	€ 239.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	
OCCUPATO	€ 191.293,52
arrotondato:	€ 191.000,00

10 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità dei beni.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 30/05/2023



ALLEGATI

- A. Fotografie Lotto 1
- B. Visure catastali storiche Lotto 1
- C. Planimetrie catastali Lotto 1
- D. Atto di provenienza Lotto 1
- E. Assenza contratti di locazione Lotto 1
- F. Informazioni condominiali dall'Amministratore e Regolamento di Condominio
- G. Ispezione ipotecaria Lotto 1
- H. Atti edilizi Lotto 1
- I. Certificati anagrafici eseguiti