

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

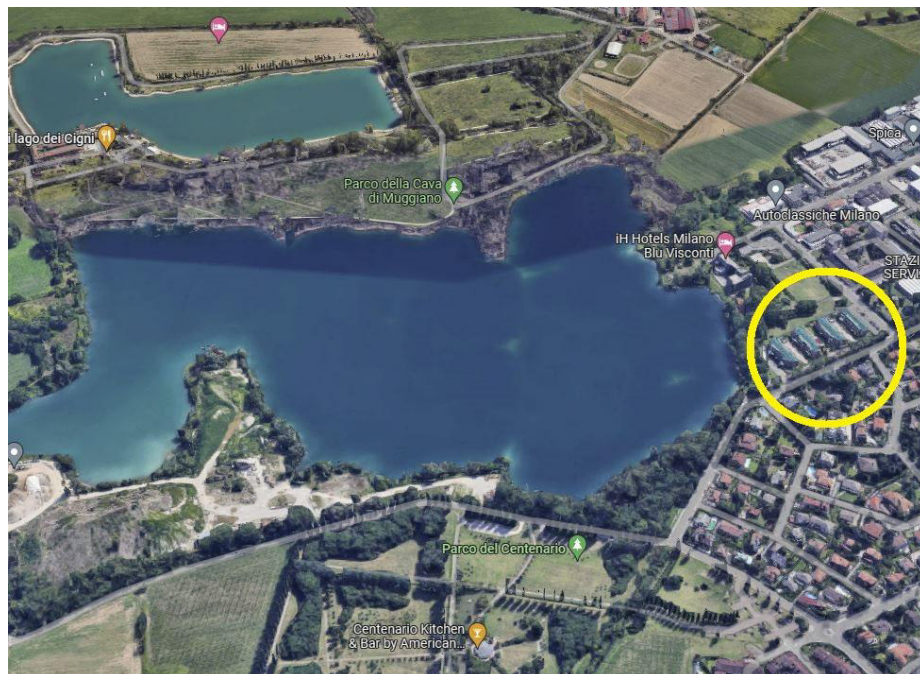
RG. 1029 / 2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Roberto Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)

Via Enrico Fermi 56



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in via Enrico Fermi n. 56 Trezzano Sul Naviglio (MI)

Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 7 - particella 796 - subalterno 23

Categoria: C/6 [box auto]

Dati Catastali: foglio 7 – particella 796 – subalterno 59

Categoria: C/6 [posto auto - coperto]

Dati Catastali: foglio 7 – particella 796 – subalterno 97

Stato occupativo

al sopralluogo – utilizzato da parte della famiglia - LIBERO

Contratti di locazione in essere

Nessuno risultante

Comproprietari

Nessuno oltre agli esecutati

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore complessivo

da libero: € 192.950,00 (centonovantaduemilanovecentocinquanta)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (all.1)

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Trezzano Sul Naviglio (MI) - via Enrico Fermi n. 56:

- appartamento d'abitazione posto al piano terreno - composto da soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere, disimpegno e n. 2 bagni – con annessa area di proprietà - oltre a vano di cantina al piano seminterrato;
- box auto posto - al piano seminterrato;
- posto auto coperto - posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di ½ ciascuno della piena proprietà di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari: nessuno risultante

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2

APPARTAMENTO con cantina e giardino

dati identificativi: : foglio 7 - particella 796 - subalterno 23

dati classamento: cat. A/3 - classe 6 – consistenza vani n. 4 - superficie

catastale: mq. 88 - 80 - Rendita: Euro 299,55.

Indirizzo: VIA FERMI ENRICO n. 56 Scala B1 Piano T-S1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 04/03/2011 Pratica n. MI0190101
(n. 1300.1/2011)

Coerenze come da rogito:

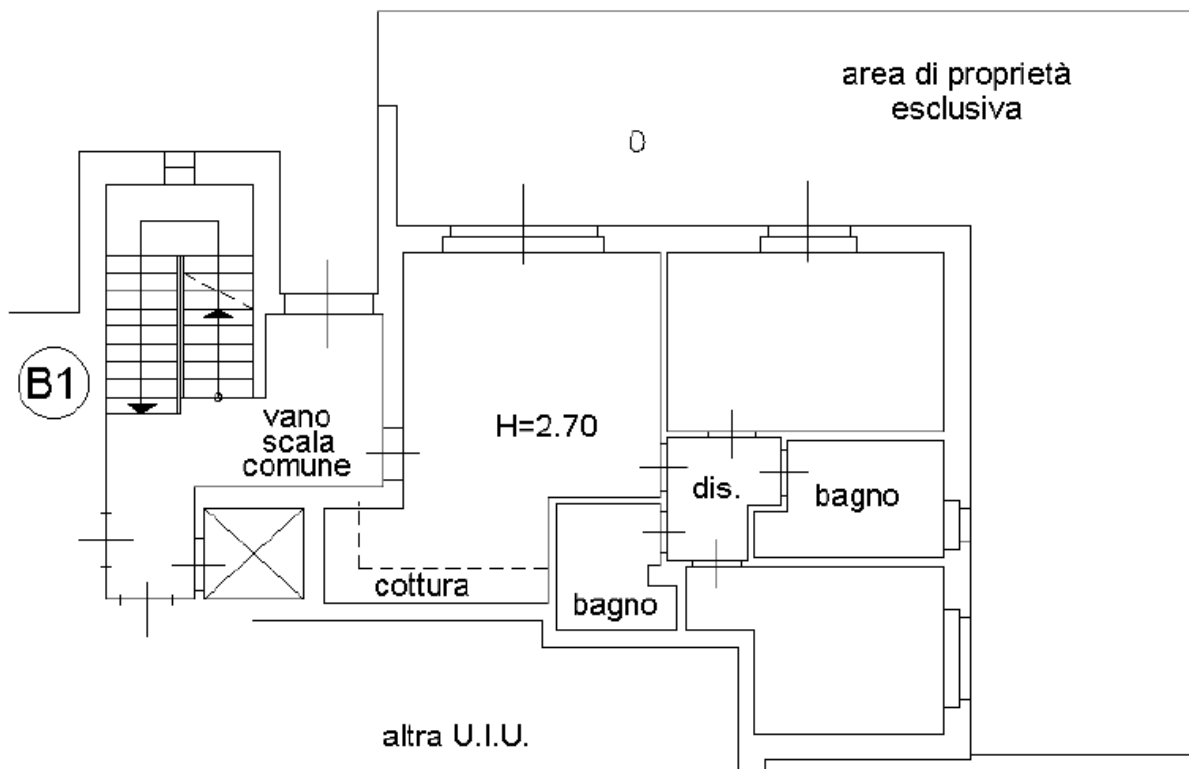
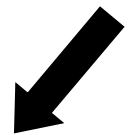
dell'appartamento e del giardino in corpo: altra proprietà – enti comuni per 3 lati.

della cantina: enti comuni per 3 lati - altra proprietà.

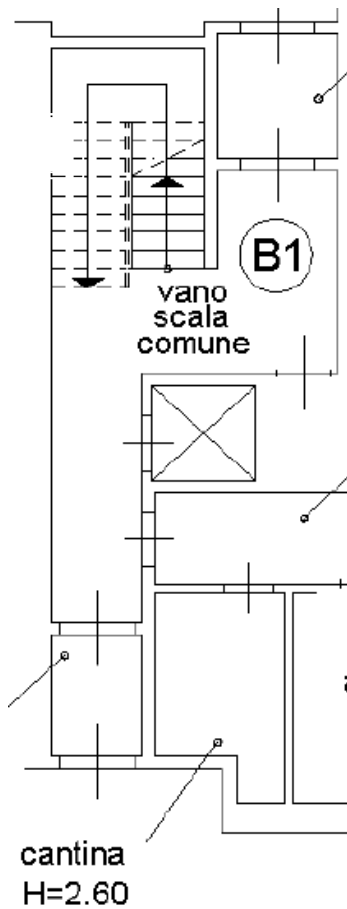
APPARTAMENTO

Stralcio plan catastale anno 2011

N



VANO CANTINA



Stralcio plan catastale anno 2011

N



BOX AUTO

dati identificativi: : foglio 7 - particella 796 - subalterno 59

dati classamento: cat. C/6 - classe 5 – consistenza mq. 13 - superficie cata-

stale: mq. 16 - Rendita: Euro 47,00.

Indirizzo: VIA LUIGI PIRANDELLO n. 1 - Piano S1

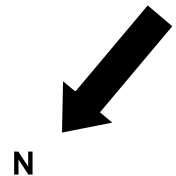
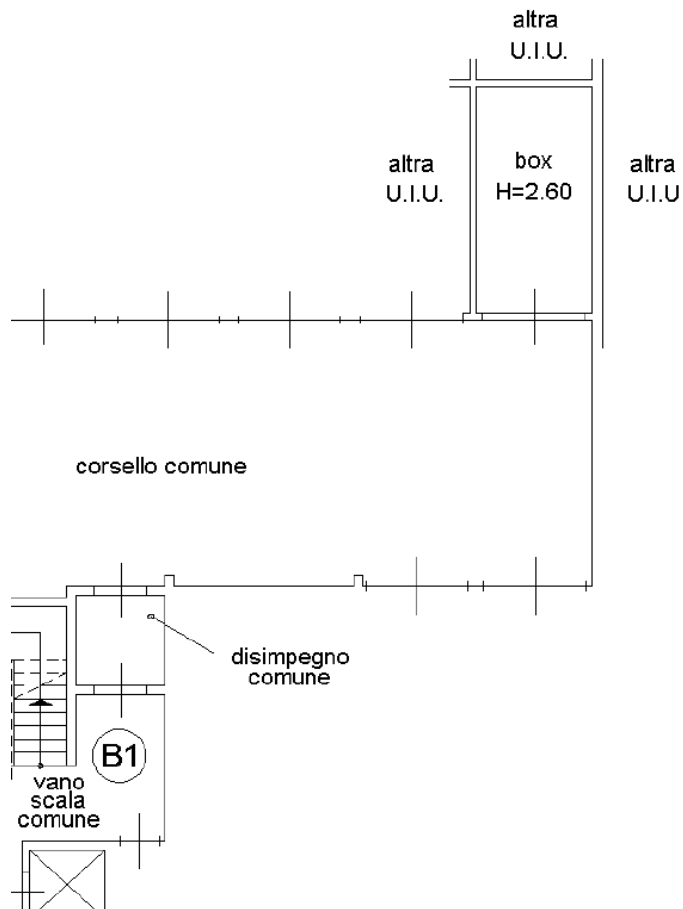
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 04/03/2011 Pratica n. MI0190101
(n. 1300.1/2011)

Coerenze come da rogito:

area di manovra – altre proprietà per due lati – muro perimetrale.

BOX

Stralcio plan catastale anno 2011



POSTO AUTO COPERTO

dati identificativi: : foglio 7 - particella 796 - subalterno 97

dati classamento: cat. C/6 - classe 5 – consistenza mq. 16 - superficie cata-

stale: mq. 16 - Rendita: Euro 57,84.

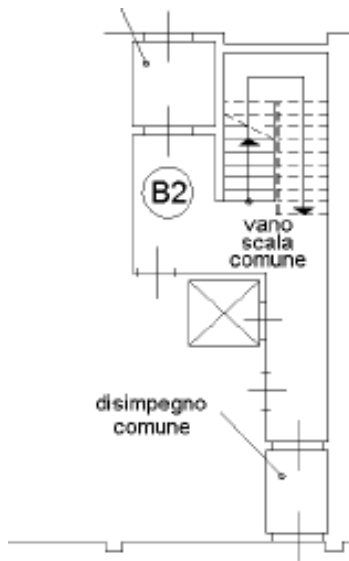
Indirizzo: VIA LUIGI PIRANDELLO n. 1 - Piano S1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 04/03/2011 Pratica n. MI0190101
(n. 1300.1/2011)

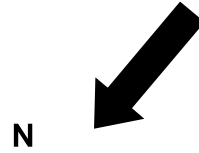
Coerenze come da rogito:

muro perimetrale - altra proprietà – area di manovra – altra proprietà.

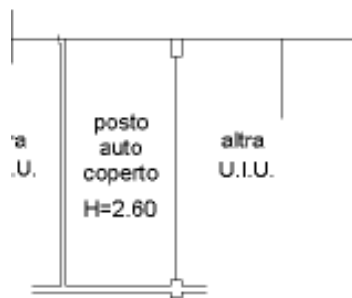
POSTO AUTO COPERTO



Stralcio plan catastale anno 2011



orsello comune



*Stralcio estratto mappa catastale
Fg 7 Trezzano S/N*



1.4.Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nessuna rilevata

2 DESCRIZIONE DEI BENI (all. 2 A e 2 B)

2.1.Descrizione sommaria del quartiere e zona In Comune di Trezzano S/N

Fascia/zona: Periferica nord - presso il Comune di Milano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona:

Principali collegamenti pubblici: raggiungibile in treno da Milano grazie alle vicine stazioni di Bovisio Masciago e Varedo, che si trovano sulla linea Milano-Seveso-Asso delle Ferrovie Nord Milano.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziale di Milano – A4 Milano Torino – Milano Genova.

Caratteristiche descrittive esterne (all. 2 A fotografie)

Il Condominio al civico 56 fa parte di complesso di 4 fabbricati che si sviluppa lungo la via Fermi angolo via Pirandello e confina con l'area a verde verso il laghetto; è costituito da 2 fabbricati di 3 piani fuori terra e 2 piani interrati.

Il cortile è sistemato a verde. Esternamente al complesso sono presenti 2 spazi a parcheggio libero.

- struttura: in cemento armato con copertura a tetto ;
- facciate: rivestimento in mattoncini paramano - con inserti in intonaco tinteggiato ed elementi metallici - parapetti balcone in muratura e metallo;
- accesso al Condominio: cancello su strada – accesso carraio da via

Pirandello.

- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: esterno: buono – interno: discrete.

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. 2 A fotografie)

Appartamento d'abitazione posto al piano terreno – scala B1 - costituito da locale soggiorno aperto verso l'ingresso, con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, n. 2 bagni dei quali uno (cieco) non attrezzato con sanitari ed utilizzato quale ripostiglio (dato l'attuale utilizzo, non è stato possibile verificare la predisposizione degli impianti a parete). Dalla zona giorno e dalla camera matrimoniale si accede al giardino.

Inoltre: vano di cantina – scala B1 - al piano seminterrato;

box auto – scala B1 - al piano seminterrato;

posto auto coperto – scala B 2 - al piano seminterrato.

esposizione: sud-est e sud-ovest.

- pareti e plafoni: rasati e tinteggiati – pareti bagno ad h. 1,70 circa – parete attrezzata zona cottura parzialmente piastrellata
- pavimenti: piastrelle di ceramica.
- infissi esterni: in legno con vetro-camera e tapparelle in pvc - porta blindata – grate finestra e cancelletti di sicurezza alle porte-finestra.
- porte interne: tamburate in legno.
- imp. elettrico: parzialmente sotto traccia, con vecchio quadro salvavita;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a pavimento – scaldasalviette nel bagno;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizi igienici: n. 1 bagno con finestra, attrezzato con n. 4 sanitari (vaso bidet lavello e doccia, con punto lavatrice -
- impianto di condizionamento: split in soggiorno (predisposizione nelle camere) con unità esterna in giardino.

- altezza dei locali: m. 2,70 – cantina m. 2,60 – box e posto auto alti circa m. 2,40 (non 2,60 come nella plan. catastale).
- condizioni generali dell'appartamento: complessivamente discrete.
- Certificazioni impianti non disponibili.

2.3. Breve descrizione della zona

Zona periferica nord del centro abitato, nei pressi della zona agricola / parchi delle cave.

Certificazioni energetiche (all. 2 B):

La scrivente segnala che dal sito Cened non risultano Certificazioni. L'APE allegata all'Atto d'acquisto degli esecutati risulta scaduta dopo 10 anni (2021).

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti:

L'Amministrazione condominiale ha fornito certificazione di conformità dell'impianto elettrico della centrale termica.

2.5. Certificazioni di idoneità statica:

L'Amministrazione condominiale ha informato che non è presente C.I.S.

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 7 giugno 2023, nel corso del quale è stato reso accesso ai beni con il Custode Giudiziario, l'appartamento è risultato utilizzato dall'esecutata e dalla figlia; il tutto come verrà meglio relazionato dal Custode medesimo.

Il vano di cantina, il box ed il posto auto risultano utilizzati.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti validi. **(all. 3).**

4 PROVENIENZA **(all. 4)**

1) Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di atto di compravendita stipulato in data 21/12/2005 - rep n. 65884 / 8007 - Notaio dr.ssa XXXXXXXX - trascritto a Milano 2 in data 03/01/2006 ai nn. 564/242. Da XXXXXXXXXXXXXXXX

L'Atto porta allegata le planimetrie (catastali) delle unità immobiliari, giardino di proprietà compreso L'Atto - qui **all'allegato 4** - richiama la Convenzione Urbanistica del 6 agosto 2008 - Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX Rep. 24880 / 11156 per l'attuazione del Piano di Edilizia Popolare e la cessione del diritto di piena proprietà dell'area - pure **qui allegata**.

2) Precedenti proprietari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI **(all. 5 - conservatoria)**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 20 novembre 2022 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.4)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - per nominativo e per subalterno, alla data del 14 giugno 2023, si evince:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni. Nessuna risultante

5.2.1 Misure Penali. Nessuna risultante.

5.2.2 Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite. Nessuna risultante.

5.2.3 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.

La scrivente ha provveduto a reperire presso il Comune di Trezzano S/N la Convenzione Urbanistica del 6 agosto 2008 – Notaio XXXXXXXXX Rep. n. 24880 / 11156 per l'attuazione del Piano di Edilizia Popolare e la cessione del diritto di piena proprietà dell'area - trascritta a Milano 2 il 12 agosto 2008 ai nn. 110187 / 62480. Ha provveduto a richiedere informazioni all'Ufficio Convenzioni, che depositerà non appena fornite, circa futura applicabilità del prezzo di Convenzione (vendita ed affitto) ed esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune.

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

Iscrizioni: Annotazione a **Iscrizione per FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

iscritta a Milano 2 il 23/12/2011 ai nn. 147599 / 25354 - a rogito Notaio XXXXXXXXXX in data 25/11/2011 rep. 45868/19782.

Formalità di riferimento:

nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento:

Iscrizione nn. 2355/11399_ del 06/02/2009 - a rogito del Notaio dr.

XXXXXXXXXXXX in data 05.02.2009 rep. 27989/12379, per la complessiva somma di € 16.800.000,00 di cui € 8.400.000,00 capitale.

Unità negoziale 13:

Trezzano S/N foglio 7 - particella 796 - subb. 23 - 59 - 97
a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXX per la quota 1/1 della proprietà

Pignoramenti:

Pignoramento del 3.10.2022 Rep. 24392 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 2 il 16.11.2022 ai nn.109499/162007 in favore di XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX -- contro:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno della proprietà.

Grava su: Trezzano S/N foglio 7 - particella 796 - subb. 23 - 59 - 97

Altre trascrizioni: Nessuna risultante dalle visure effettuate.

Il Custode Giudiziario ha inviato alla scrivente la certificazione che Il Comune ha inviato in data 14 giugno 2023, ove è scritto che l'immobile di Via Fermi n. 56 è stato realizzato a seguito dell'avvenuta stipula di Convenzione ai sensi dell'art. 35 – 11° comma della Legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni fra il Comune di Trezzano sul Naviglio e XXXXXXXXXXXX per la cessione in proprietà dell'area "PEEP Via Fermi" – Rep. n. 24880/11156 del 06.08.2008 trascritta a Milano 2 il 12 agosto 2008 ai nn. 110187 / 62480 - e che l'Amministrazione non è conoscenza che per l'intervento in questione vi sia stato utilizzo di finanziamenti pubblici ex art. 1 commi 376 e ss. L. 178/2020

(Convenzione inviata dal Comune al Custode e messa a disposizione insieme al fascicolo edilizio).

La scrivente ha avuto modo di ulteriormente verificare presso il settore urbanistica – con risposta verbale in data 20 giugno 2023 - che gli immobili, realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, non risultano al Comune essere stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

Ha provveduto a richiedere informazioni all'Ufficio Convenzioni, che depositerà non appena fornite.

6 CONDOMINIO

I 2 fabbricati al civ 56, in cui è ubicata l'unità immobiliare, formano Condominio con i 2 fabbricati al civ. 58 - l'amministrazione XXXXXXXXXXXX ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Appartamento 12,417 - Box 0,629 - Posto auto 0,409 (i dati coincidono con quelli da Rogito)

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 2.750,00

Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: circa € 7.700,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

nessuna comunicata.

Cause in corso: l'Amministratore ha verbalmente informato che è in atto solo questo contenzioso.

Eventuali problematiche strutturali: il Certificato di Idoneità Statica (CIS) del

fabbricato non risulta ad oggi emesso.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)**

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati.

Circa lo spazio a verde/giochi bambini, installato tra le 2 coppie di fabbricati costituenti il Condominio, ed aperto al pubblico, si precisa che la Concessione Edilizia all'art.7.4 ha previsto che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde ricomprese nell'ambito del Piano attuativo sarebbe stata perpetuamente a carico dell'Impresa e dei suoi aventi causa.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Trezzano Sul Naviglio in "TUC tessuto urbano consolidato di recente formazione – residenziale saturo ad impianto edilizio unitario". L'edificio non risulta vincolato.

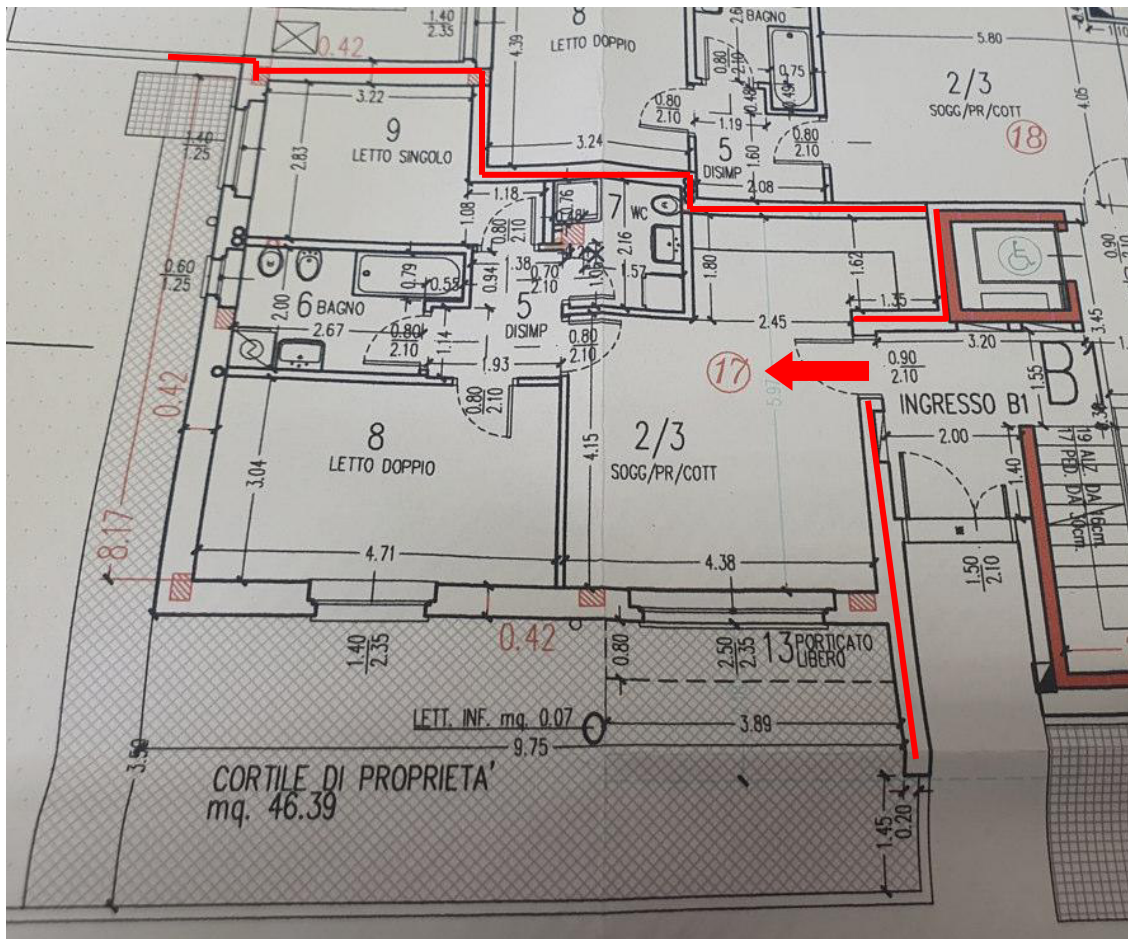
7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 8):

La scrivente ha provveduto a richiedere accessi atti al Comune di Trezzano S/N, relativamente alle pratiche edilizie e documenti citati nel Rogito per la costruzione del complesso edilizio denominato "Il laghetto":

Denuncia di Inizio Attività del 6.11.2008 n. 31550 – SCIA del 16.12.2010 n. 30207 aggiornata in data 8.02.2011 n. 3375 – SCIA del 17.02.2011 n.4422.

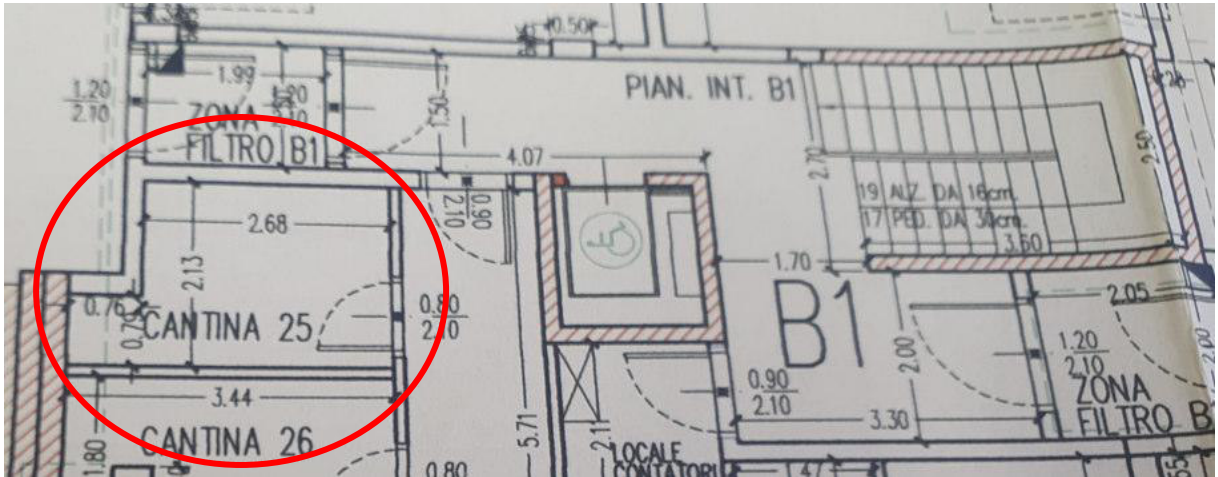
Attestato di Agibilità del 28.11.2011 prot. 26104.

planimetria di progetto dell'appartamento:

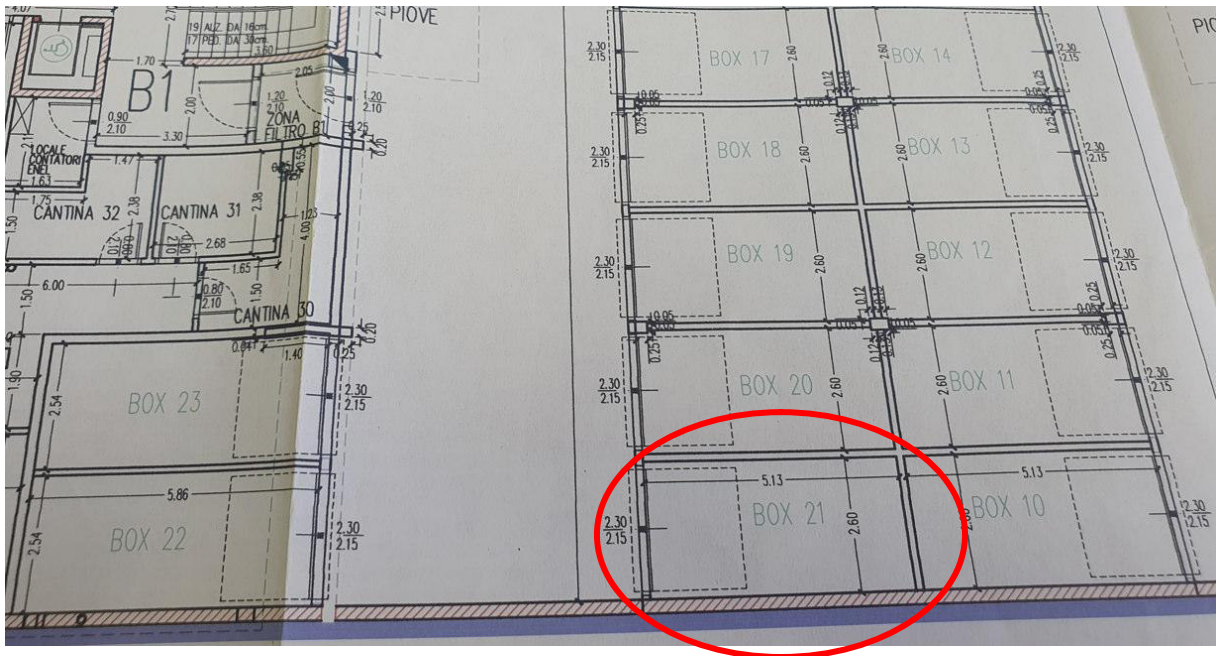


Si segnala che il cortile di proprietà, come delimitato e come accatastato, nonché come nella realtà, risulta estendersi per una superficie maggiore di quella indicata in progetto, ossia fino alla recinzione verso strada.

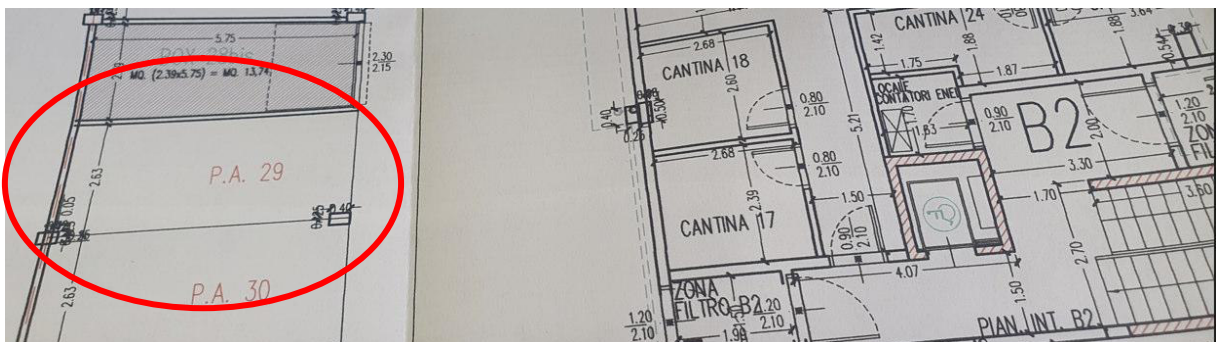
planimetria di progetto del vano cantina:



planimetria di progetto del box:



planimetria di progetto del posto auto:



6.1. Conformità edilizia: Al sopralluogo, sia l'appartamento ed il vano di cantina, sia il box ed il posto auto sono risultati conformi alle piante di progetto.

6.2. Conformità catastale: Al sopralluogo, sia l'appartamento ed il vano di cantina, sia il box ed il posto auto sono risultati conformi alle risultanze catastali. Si precisa che l'altezza utile dell'appartamento è m 2,70 circa e del vano di cantina m. 2,60 circa; differentemente dall'indicato, l'altezza utile del box e del posto auto è di m. 2,40 circa.

8 CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, ed è comprensiva dei muri di proprietà (esterni al 100% - di confine al 50%) e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

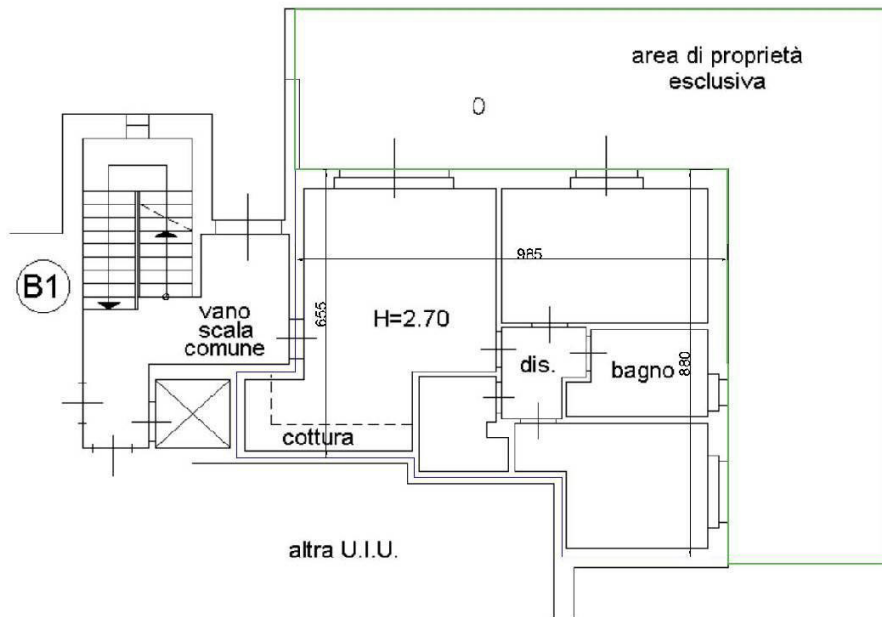
	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Residenza	mq.	80,0	100%	80,0
Giardino	mq.	85,0	25%	21,0
Cantina	mq.	8,0	15%	1,0
Box	mq.	16,0	100%	16,0
Posto auto	mq.	16,0	100%	16,0

Sup. Lorda commerciale mq. 205,00

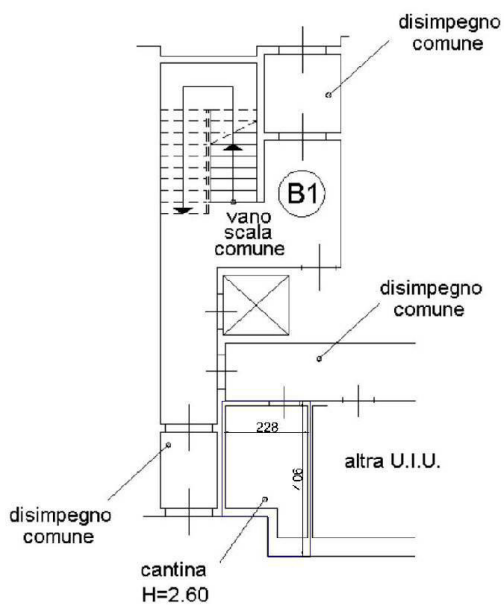
Sup. Virtuale mq. 134,00

Rilievo

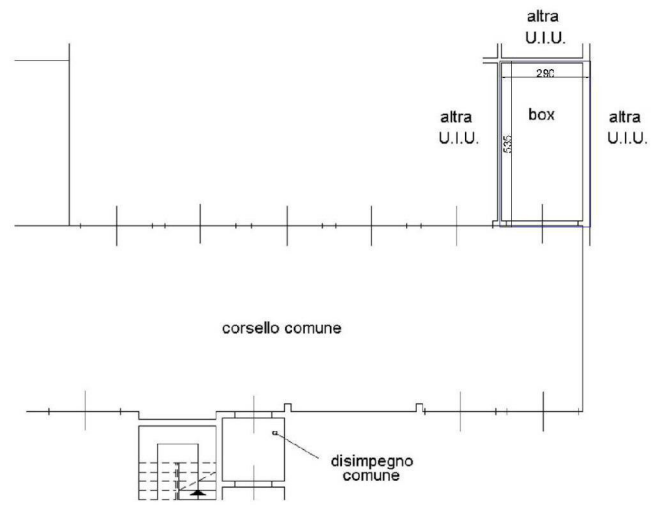
PIANO TERRA



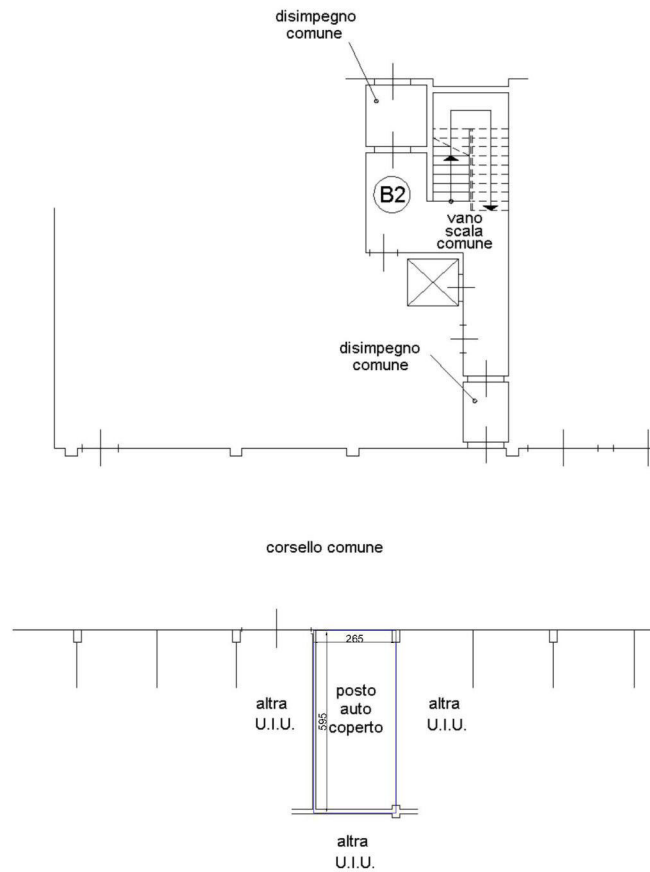
PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO



9 STIMA

8.1. 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 dotazione di giardino (che viene compresa nel prezzo di valutazione) della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Al proposito la scrivente rileva che il complesso immobiliare ha caratteristiche di edilizia "civile" (categoria catastale A/2) e non "economica" (categoria catastale A/3). 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.

8.2. Fonti d'informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Borsino Immobiliare - Pubblicità immobiliari

TREZZANO S/N PERIFERIA (2° semestre 2022) – DATI OMI

Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1600
Abitazioni di tipo civile	Normale	1450	1900
Box	Normale	800	1200

BORSINO IMMOBILIARE – periferia – immobili di fascia media

 			Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di apart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<i>Euro</i> 1.379	<i>Euro</i> 1.568	<i>Euro</i> 1.758			
			Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<i>Euro</i> 708	<i>Euro</i> 878	<i>Euro</i> 1.048			
			Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<i>Euro</i> 501	<i>Euro</i> 602	<i>Euro</i> 702			

Valori unitari adottati: **Residenza €/mq. 1.750,00**
Box €/mq. 1.100,00 - Posto auto coperto €/mq. 800,00

8.3. Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
appartamento con cantina e giardino	1/ S1	102,00	1.750,00	178.500,00
box auto	S1	16,00	1.100,00	17.600,00
posto auto		16,00	800,00	12.800,00
TOTALE				208.900,00

8.4. 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 sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente.

VALORE LOTTO	€ 208.900,00
---------------------	---------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 10.445,00
--	--------------------

Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media	€ 5.500,00
--	-------------------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-	€ 192.950,00
---	---------------------

La sottoscritta arch. Maria Grazia Mina dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC, e agli Esecutati a mezzo posta elettronica e posta ordinaria.

Milano li: 24 luglio 2023

l'Esperto **arch. Maria Grazia MINA**

ALLEGATI

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1 ispezioni di Catasto - 2 A documentazione fotografica - 2 B ricerca APE | |
| 3 ricerche presso Ufficio del Registro | 4 rogito e convenzione |
| 5 visure Conservatoria e stampe | 6 documentazione Condominio |
| 7 documentazione Comune. | Copia privacy della Relazione. |