

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 252/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Silvia Vaghi**

Custode: **avv. Francesca Palco**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzano Rosa (MI)

Via Fratelli Cervi, 6



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Trezzano Rosa (MI) via Fratelli Cervi n. 6 (già via fratelli Cervi n. 1)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 4, particella 265, subalterno 701

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 61.000,00



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| INDICE SINTETICO | 1 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI | 3 |
| 2. DESCRIZIONE DEI BENI | 4 |
| 3. STATO OCCUPATIVO..... | 5 |
| 4. PROVENIENZA | 5 |
| 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI..... | 6 |
| 6. CONDOMINIO | 7 |
| 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE..... | 8 |
| 8. CONSISTENZA | 8 |
| 9. STIMA | 9 |
| 10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE | 11 |
| 11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' | 11 |
| 12. CRITICITA' DA SEGNALARE | 11 |
| 13. ALLEGATI..... | 11 |



LOTTO 001
(Appartamento e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzano Rosa (MI) via Fratelli Cervi, 6 (già via Fratelli Cervi n. 1) appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da tre locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile di:

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Rosa (MI) come segue: (all. 1)

Intestati:

Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 4 part. 265 sub. 701**

dati classamento: Categoria A3, Classe 5, consistenza vani 5, Superficie catastale totale 74,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 74,00 mq., rendita € 216,91.

Indirizzo: Via Fratelli Cervi, 1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 21/12/2014 Pratica n. MI0740894 in atti dal 21/12/2014 variazione di classamento (n. 274463.1/2014);
- Variazione del 01/07/1998 in atti dal 01/07/1998 migliore identificazione catastale (n. 252249.1/1998).

Osservazioni:

indirizzo catastale sbagliato o non aggiornato. L'immobile non è ubicato in via Fratelli Cervi 1, bensì in via Fratelli Cervi 6.

1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)

Dell'appartamento: prospetto su cortile comune su tre lati, pianerottolo e vano scala comune, salvi altri;

Della cantina: vano scala comune, cantina di terzi, corridoio comune di accesso alle cantine, cortile comune, salvi altri.

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

Nessuna.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzano Rosa (MI)

Fascia/zona: centrale

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: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie autobus Z310 e Z311.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fabbricato edificato intorno al 1979. L'accesso principale pedonale prospetta su via Fratelli Cervi 6.

Il fabbricato è costituito da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra.

Non è presente il servizio di portineria.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- copertura: a falde;
- accesso: anta a battente in alluminio e vetro;
- scala interna: doppia rampa con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficiente.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Abitazione di tipo civile mansardata, posta al piano terzo, composta da Ingresso sul soggiorno, cucinino, due camere e bagno e annesso vano cantina al piano terra.

Un vano cantina al piano terra.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

CORPO A:

Appartamento (all.3):

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente finteggiate, in ceramica nel bagno e nella cucina;
- pavimenti: in ceramica e parquet;
- infissi esterni: in alluminio con vetro semplice in cucina; abbaini in legno nel resto della casa;
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno a battente, e a soffietto (divelte);
- impianto citofonico: non verificato;



- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con termosifoni;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: minimo 1.20 fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da ristrutturare, si riscontrano macchie di muffa.

Cantina

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: piastrelle;
- pareti e plafone: intonacate.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Trezzano Rosa in posizione centrale, la zona ha caratteristiche residenziale con parcheggi sufficienti.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 16/06/2023 con il custode giudiziario Avv. Francesca Palco, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'immobile era libero.

Si rimanda alla relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.4)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 08/06/2023.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- proprietà per la quota di 1/1 dal 12/06/2007

In forza di atto di acquisto in data 12/06/2007 rep. n. 66021/12088, trascritto a Milano 2 in data 28/06/2007 ai nn.101174/52969.



4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà del
con atto da acquisto a rogito Notaio Canali Alessandro di Monza in data 06/03/1979 rep. n. 55035, trascritto a Milano 2 in data 22/03/1979 ai nn.18397/15536 gli originali mappali 265 e 267;
- Con atto di acquisto a rogito Notaio Giovanni Battista Mattarella di Trezzano Rosa in data 22/10/2003 rep. n. 54677. trascritto a Milano 2 in data 27/10/2003 ai nn.154501/92863
ha venduto
il bene oggetto di procedura;
- Con atto di acquisto a rogito Notaio Mauro Ruggiero di Bergamo in data 12/06/2007 rep. n. 66021/12088, trascritto a Milano 2 in data 28/06/2007 ai nn.101174/52969
è venduto
il bene oggetto di procedura.

Osservazioni

nessuna

(all.5)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Stefano Finardi Notaio in Treviglio (BG) alla data del 30/03/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 24/08/2023 si evince **(all.6)**:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 28/06/2007 ai nn.101175/27188 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Ruggiero Mauro in data 12/06/2007 rep. 66022/12089

a favore di

contro debitore ipotecario

Importo ipoteca € 288.000,00 di cui € 160.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 30 anni

Grava sui beni oggetto di procedura



- **Pignoramenti**

Pignoramento del 23/02/2023 rep. 4719 trascritto il 23/03/2023 ai nn.39249/27047 contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a favore di

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Teresa De Lucia, con sede in Vaprio d'Adda che ha fornito le informazioni che seguono **(all.7)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 71,94

(Abitazione e cantina)

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 780,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.500,00 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: € 1.218,05

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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 e spese di riscaldamento 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

Non accessibile.

Ricorsi per intervento

- Ricorso del 19/04/2023, a favore di _____ contro _____, per un credito di **Euro 170.303,361** oltre gli accessori e gli interessi maturati successivamente.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzano Rosa (MI) in Ambiti Prevalentemente Residenziali – Ambiti B1 di completamento residenziale volume esistente, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

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

- Concessione Edilizia n. 344 del 16/02/1979
- Concessione Edilizia n. 36 del 06/07/1982 utilizzazione mansarde per abitazione
- Abitabilità n. 344/79 del 18/10/1980
- Abitabilità n. 36/82 del 06/12/1982

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo L'appartamento risultava conforme alle tavole allegate alla concessione edilizia e alla planimetria catastale.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 01/07/1998.

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/a 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 | Superficie lorda | Coeff. | Superficie Omogeneizzata |
|--------------|-----|------------------|-------------|--------------------------|
| Appartamento | Mq. | 72,24 | 100% | 72,24 |
| Cantina | Mq. | 2,85 | 25% | 0,71 |
| Totale | | 75,09 | | 72,95 |
| | | | arrotondato | 73,00 |

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.



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.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022;
 - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (giugno 2022 - gennaio 2023)
 - Borsino Immobiliare – Periodo agosto 2023
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2022.

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022
– zona B1 – Trezzano Rosa

Quotazioni:

Appartamenti da € 850,00 a € 1.100,00

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Trezzano Rosa

Zona: Centro

Valore di compravendita prezzo min. 750,00 / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: aprile 2023

Comune: Trezzano Rosa

Fascia/Zona: centrale

Valore mercato prezzo min. 933,00 / prezzo max. 1.118,00 (Euro/mq)

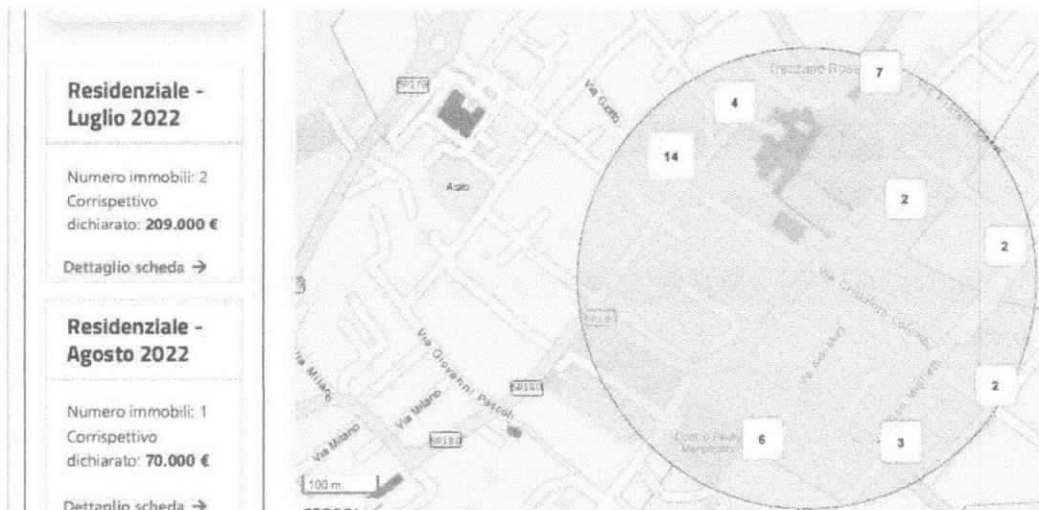
Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: luglio 2022 - maggio 2023)

Trezzano Rosa, via Fratelli Cervi 6 - segmento immobiliare entro 300 m:

- appartamenti categoria A/3 - superficie da 69 mq a 100 mq; da €/mq 840 a €/mq 871

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE N. 6 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI





9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|----------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Abitazione economica | A3 | 73,0 | € 900,00 | € 65.700,00 |
| | | | | € 65.700,00 |

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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

| | |
|---|-------------|
| • VALORE LOTTO 001 | € 65.700,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 3.285,00 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | nessuna |
| • Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | -€ 1.500,00 |

| | |
|---|--------------------|
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 60.915,00 |
| arrotondato | € 61.000,00 |

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso

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.



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Nunzia Cacciola dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al Creditore Intervento a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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: 30/08/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Nunzia Cacciola

13 ALLEGATI

- 1) Visura storica
- 2) Fotografie
- 3) Planimetria catastale
- 4) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 5) Atto di acquisto
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Informazioni contabili condominio
- 8) Pratica Edilizia

