

**TRIBUNALE DI MILANO**

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE FORZATA**

CONTRO

Sig.ri

**Ruolo Generale Esecuzioni n. 674/2020**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Caterina Trentini**

Custode Giudiziario: **Avv. Maria Grazia Laterza**

Tecnico Incaricato: **Salati Geom. Sergio** (*Albo Collegio Geometri di Milano n. 8998, Albo Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Milano, n. 9848Mob. 338.3801951 – [sergiosalati@libero.it](mailto:sergiosalati@libero.it) Milano, Viale Premuda, 23*)

Bene immobile sito in  
**Trezzano sul Naviglio (MI), Via Leonardo da Vinci 70**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

L'appartamento in oggetto, ad uso civile abitazione, è ubicato nel comune di Trezzano sul Naviglio (MI), in Via Leonardo da Vinci 70, scala 2, al piano 3° e un vano solaio di pertinenza al piano sottotetto.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestati:**

[REDACTED]  
proprietario per 1/3.

[REDACTED]  
proprietario per 1/3.

[REDACTED]  
proprietario per 1/3.

**Dati identificativi:**

Foglio 6, Mappale 160, sub 13, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 83 mq. Totale escluse aree scoperte: 79 mq. Rendita: € 438,99

**Coerenze:**

in contorno ed in senso orario dell'**appartamento**: area comune su due lati, proprietà al sub 14, vano scala e proprietà al sub 16.

In contorno ed in senso orario del **vano di solaio**: corridoio comune, solaio al sub 21, area comune, solaio al sub. 20.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### Caratteristiche di zona:

A pochi minuti da Piazza San Lorenzo, nel cuore del quartiere Zingone, si raggiunge Milano comodamente data la vicinanza all'ingresso delle **Tangenziali Est/Ovest**. Presenti tutti i servizi di prima necessità.

## 3. STATO OCCUPATIVO:

Il sopralluogo è stato effettuato dallo scrivente, alla presenza del custode giudiziario, Avv. Maria Grazia Laterza e sua collaboratrice. L'u.i. in oggetto risulta abitata dal Sig. [REDACTED] come da certificato storico di residenza allegato e dallo stato di famiglia che comprende anche i seguenti componenti : [REDACTED]

Per quanto alle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate **non risultano** contratti di locazione in essere.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

### Iscrizioni:

Contro, del 27.12.2006, reg. part. 50845, reg. gen. 200386, pubblico ufficiale Villa Alberto, Repertorio 71397/16576 del 29.11.2006. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo per l'immobile in Trezzano sul Naviglio.

**Pignoramenti:**

Trascrizione Contro del 6.8.2020, reg. part. 56521, reg. gen. 89477, pubblico ufficiale giudiziario corte d'appello di Milano, rep. 8015 del 23.6.2020, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobile in Trezzano sul Naviglio.

**Trascrizioni:**

A favore del 27.12.2006, reg. part. 104844, reg. gen. 200385, pubblico ufficiale Villa Alberto, Rep. 71396/16575 del 29.11.2006, atto tra vivi – compravendita – Immobile sito in Trezzano sul Naviglio.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**Urbanistico-edilizia:** conforme, abitabilità in data 5.12.1962 pratica n. 58.

**Catastale:** verificata in loco la **planimetria catastale risulta conforme.**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

a) spese condominiali annue: € 3.272,22

b) totale generale degli insoluti ad oggi: € 31.439,19.

c) insoluti relativi solamente agli ultimi 2 anni di gestione : € **6.464,39.**

L'amministrazione condominiale è gestita dallo **Studio Ubezio S.a.s.** con sede in **Piazza San Lorenzo, 44 - Trezzano s/N (MI) - Tel. 02 45493029 - fax 02 45491214**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal 29.11.2006 sono proprietari i sig.ri **[REDACTED]**

Fino al **20.3.1997** era proprietario il Sig. **Luca Calvani** nato a Milano il 25.8.1972

Fino al **25.9.1979** i Sig.ri **Silvio Ilari** nato il 31.1.46 e **Leutini Marianna** nata a Irsina il 22.11.1947 **proprietari in comunione legale.**

## DESCRIZIONE APPARTAMENTO

Appartamento al **piano terzo**, costituito da **ingresso, soggiorno-cucina, due bagni, due stanze,**

**vano solaio al piano sottotetto.**

- L'unità immobiliare ha un'altezza interna di mt. 3,00
- Il condominio non fruisce di servizio di portineria.
- E' presente impianto di ascensore ai piani.
- L'edificio consta di n. 6 piani fuori terra con attività commerciali varie al piano strada (vedi foto).

**Determinazione consistenza (Sup. Commerciale):**

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup Commerciale</i>
Appartamento:	Mq. 77,52	1	Mq. 77,52
Balcone	Mq. 12,60	0,50	Mq. 6,30
Sottotetto:	Mq. 9,00	0,40	<u>Mq. 3,60</u>

**Tot. Mq. 87,42**

Condizioni : **pessime condizioni manutentive.**

*Caratteristiche descrittive:*

**Fondazioni** (struttura) strutture verticali

Materiale/tipologia: non conosciute

si riferisce limitatamente a corpo unico

materiale: cemento armato

**Muratura (facciate):**

tipologia: c.a. e latero cemento.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

tipologia: intonaco

Condizioni: scadenti

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Copertura (struttura e rivestimento)**

tipologia: piana.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Infissi interni**

tipologia: in legno.

Condizioni: scadenti

**Infissi esterni**

tipologia: in legno.

Condizioni: scadenti

**Plafoni e Pareti (interne):**

Rivestimento (componente edilizia):

materiale: stabilitura e pittura

stato e condizioni: **pessimo**

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Pavimenti (componente edilizia):

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Materiali : piastrelle in gres e ceramica.

Stato e condizioni: mediocri in corridoio e soggiorno,  
scadenti in bagno.

**Impianti:**

**Riscaldamento:** gas , centralizzato.

certificazioni: non conosciute

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Elettrico (impianto):**

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,

Certificazioni: non conosciute

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Idrico (impianto):**

Non verificato

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Tipologia: **citofono**

Certificazioni: non conosciute

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizioni: funzionante.

Attestazione prestazione energetica: **non esistente.**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****8.1 Criterio di stima e fonti di informazioni:**

Per la valutazione economica del bene immobile in oggetto l'Esperto sottoscritto determina il più probabile **valore di mercato** (punto di incontro tra domanda e offerta del bene stesso, ovvero la quantità di moneta con cui il bene potrà essere scambiato sul mercato) assumendo quali fonti di informazioni primarie le agenzie di zone, il sito dell'Agenzia delle Entrate e il *Borsino Immobiliare relativo ai servizi e valutazioni immobiliari nazionali*.

**8.3. Valutazione**

Visto lo stato e condizioni dell'immobile in oggetto lo scrivente applica un valore unitario a mq. pari ad € 1.100,00 pertanto il valore complessivo è così determinato:

Immobile mq. 87,42 x € 1.100,00 = € 96.162,00=

(diconsi € novantaseimilacentosessantadue).

**Adeguamenti e correzioni della stima :**

**Riduzione del valore del 5%** per differenza tra oneri

tributari su base catastale e reale per assenza di

garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 cc:

€ 4.808,00=

**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni**

a carico dell'acquirente.

€ 0,00=

Spese condominiali insolute ultimi due anni di gestione:

\_\_\_\_\_ € 6.464,39=

**Totale € 84.889.61=**



**Riepilogo Finale:**

**Prezzo base d'asta del lotto libero:** € 84.889,61  
*(diconsi € ottantaquattromilaottocentottantanove/61)*

**Prezzo base del lotto occupato:**  
€ 84.889,61 - 20% = € 67.911,69  
*(diconsi € sessantasettemilanovecentoundici/69).*

In fede.

L'Esperto

Milano, li 23.08.2021

*(Salati Geom. Sergio)*