

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 80/2020

Giudice dell'esecuzione: **DOTT.SSA SIMONA CATERBI**

Esperto alla stima: **Arch. DOMENICO BENUSSI**, con studio in Milano, via Marco Ulpio Traiano n. 70

Custode giudiziario: **Avv. MICHELE GILIMBERTI** con studio in Milano via Fontana n. 3

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **28/09/2021** ore **9.50**

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ubicata nel comune **TREZZANO ROSA (MI)**

Indirizzo: **Via DANTE ALIGHIERI N. 2**

Appartamento identificato catastalmente al: Foglio **3** Mappale **134** Sub. **703**



Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: BNSDNC67C12L8400 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031** Partita IVA: 12161480152 Studio in: via M. U. Traiano 70, 20149 Milano Telefono 02.33.00.72.35 Cellulare: 347.71.80.354 Fax 02.93.66.79.76 Email: d.benussi@inwind.it Pec: benussi.9707@oamilano.it

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ubicata nel comune **TREZZANO ROSA (MI)**

Indirizzo: **Via DANTE ALIGHIERI N. 2**

Appartamento identificato catastalmente al: Foglio **3** Mappale **134** Sub. **703**

VALORE STIMATO DELL' IMMOBILE SUL MERCATO - LOTTO 001: €. 39.400,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)	€. 37.400,00
---------------------------------------------------	---------------------

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001	€. 30.000,00
-------------------------------------	---------------------

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di **"occupato"**

STATO IMMOBILE LOTTO 001: OCCUPATO

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 Oggetto del pignoramento
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato
- 1.3 Identificazione catastale
- 1.4 Coerenze
- 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione
- 1.6 Sopralluogo

2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 2.1 Inquadramento territoriale
- 2.2 Contesto urbano
- 2.3 Descrizione del complesso cortilizio
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare
- 2.5 Certificazione Energetica
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

3. STATO OCCUPATIVO

- 3.1 Detenzione del bene
- 3.2 Esistenza contratti di locazione

4. PROVENIENZA

- 4.1 Attuali proprietari
- 4.2 Precedenti proprietari

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
 - 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico
 - 5.1.4 Altre limitazioni d'uso
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura
 - 5.2.1 Iscrizioni
 - 5.2.2 Pignoramenti
 - 5.2.3 Altre trascrizioni
 - 5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 6.1 Spese di gestione condominiale
- 6.2 Certificazione di idoneità statica
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale
- 7.2 Conformità catastale

8. CONSISTENZA

- 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)
- 8.2 Dati metrici del bene



9. STIMA

- 9.1 Criterio di stima
- 9.2 Fonti di informazione
- 9.3 Valore applicato nella stima
- 9.4 Valutazione del lotto
- 9.5 Adeguamenti e correzioni della stima
- 9.6 Prezzo base d'asta

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

- 10.1 Congruità canone di locazione

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

- 11.1 Giudizio di comoda divisibilità

12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

**LOTTO 001
APPARTAMENTO**

Bene oggetto di stima sito in
VIA DANTE ALIGHIERI N. 2 TREZZANO ROSA (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1 Oggetto del pignoramento**

Nel comune di Trezzano Rosa (MI) via Dante Alighieri n. 2 appartamento posto al piano primo composto da due locali oltre servizi.

Stato dell'immobile: appartamento in sufficiente stato di manutenzione, In mediocre stato gli edifici della corte e il cortile comune e in cui l'immobile è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di

1.3 Identificazione catastale

Immobile identificato al catasto Fabbricati (visura storica del 31/03/2021):

APPARTAMENTO: Foglio **3** Mappale **134** Sub. **703** Categoria **A/3** Classe **2** Consistenza **3 vani** Rendita **€. 80,57**.

Categoria catastale A/3 - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - Unità immobiliari poste in fabbricati di costruzione alquanto recente e costituite da alloggi decorosi ma costruiti con la massima economia ed aventi pertanto strutture leggere, pavimenti semplici, vani di ampiezza normale (medio-piccola) con accessori e dipendenze strettamente sufficienti. Munite di riscaldamento centralizzato ma non sempre di ascensore e di citofono, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico.

Intestatari attali a catasto:



Situazione dell'immobile a catasto dati derivanti da:Variazione del **09/11/2015** – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI SUPERFICIEVariazione del **01/09/2011** – VARIAZIONE TOPONOMASTICAVariazione del **17/07/2009** – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO N.135009.1/2009Variazione del **17/07/2009** – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO N.135008.1/2009Variazione del **02/07/1996** – DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE**1.4 Coerenze**

L'appartamento risulta confinante, da nord in senso orario, con: edificio altra proprietà, affaccio su cortile comune su tre lati.

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

Nessuna

1.6 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per la prendere visione dello stato dell'immobile e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **27/04/2021** in presenza dell'avvocato [REDACTED] affittuaria dei locali e del custode giudiziario avvocato Michele Gilimberti.

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.



2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Inquadramento territoriale

Trezzano Rosa è un comune italiano di 5.172 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Con i suoi oltre 1.500 abitanti per chilometro quadrato, Trezzano Rosa, è il comune più densamente popolato di tutto il Martesana-Adda.

Storicamente parte integrante della Brianza, Trezzano Rosa fa parte del territorio della Martesana-Adda.

Comuni confinanti Roncello (MB), Busnago (MB), Grezzago, Pozzo d'Adda, Basiano

Trezzano Rosa Posizione del comune di Trezzano Rosa rispetto alla città metropolitana di Milano
Distanza circa 45 km tramite A/4/E64 dal capoluogo



2.2 Contesto urbano

Caratteristiche della zona: Zona centrale a destinazione residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico veicolare prettamente locale con poca possibilità di parcheggio. Area centro storico con limitazioni alla viabilità.

Servizi offerti dalla zona: Nella zona del centro cittadino sono presenti i servizi essenziali quali scuole, uffici pubblici e negozi.

2.3 Descrizione del complesso cortilizio

Complesso di più fabbricati di edilizia storica nella zona centrale del comune di Trezzano Rosa affacciati su corte comune accessibile dalla via Dante Alighieri da androne comune.

Cortile con pavimentazione, di cui rimane una piccola parte originale in ciottoli, parte in terra battuta e sassi parte in cemento in stato mediocre.

Il fabbricato, in cui l'alloggio oggetto di stima è inserito, è costituito da 2 piani fuori terra con interrato. Struttura edificio: in c.a. e mattoni, solai in laterizio armato, corpo scale esterno per accesso al primo piano.

Facciate: principali e secondarie in intonaco tinteggiato. Tetto in laterizio a falde.

Accesso all'appartamento tramite scala ad uso esclusivo con gradini in pietra e ringhiera metallica

Le varie costruzioni che si affacciano sulla corte comune hanno tra loro diverse caratteristiche architettoniche e diversi stati di manutenzione.

Stato generale mediocre

2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

Appartamento

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo, ed è composta da: soggiorno con angolo cottura, bagno areato ed illuminato naturalmente, piccolo disimpegno e camera. Immobile accessibile tramite scala esterna da corte comune.

Non è presente il locale cantinato.

Stato dell'immobile: immobile in sufficiente stato di manutenzione, così come il fabbricato in cui è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati

Pavimenti in piastrelloni in ceramica soggiorno, legno camera

Pavimento in piastrelloni in ceramica locale bagno – stessi soggiorno – rivestimento pareti piastrelle ceramica

Porta d' ingresso non blindata.

Porte interne in legno tamburato, soffietto in pvc nel bagno

Serramenti in legno con doppio vetro.

Sistema di oscuramento con antoni in legno.

Bagno dotato di: lavabo, wc, bidet e vasca.

Tetto con finitura interna in perlinatura e travi in legno a vista

Impianti

Impianto citofonico scollegato

Impianto elettrico sottotraccia, 220 V

Impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano

Impianto idrico sottotraccia

Impianto di riscaldamento autonomo con elementi scaldanti in alluminio

Caldaia Beretta per il riscaldamento e la produzione acqua calda sanitaria

Nota: impianti di cui non si è verificata la funzionalità

Vedere Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie corte ed interne appartamento –

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica da verifica nella banca dati Cened **non risulta** per l'immobile redatto l' Attestazione Prestazione Energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le certificazioni relative agli impianti interni all'alloggio.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo **27/04/2021** l'immobile è risultato essere **abitato da persone terze estranee alla procedura.**

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che sussiste attualmente un contratto di locazione** avente ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l' esecutato.

Contratto d'affitto ad uso abitativo con diritto di subaffitto a terzi.

3
b.7
art. 6

CONTRATTO D'AFFITTO AD USO ABITATIVO CON DIRITTO DI SUBAFFITTO A TERZI

Con la presente si concorda e si stipola :

[redacted] concede in affitto con diritto di subaffitto a terzi

Alla firma l'amministratore Unico [redacted] l'unità immobiliare sita in Trezzano Rosa via Dante 2 piano primo composta da soggiorno con angolo cottura camera bagno termoautonomo foglio 3 mappale 134 sub 703

Il prezzo concordato di affitto annuo è di € 1.200,00 (milleduecento /00) il periodo di contratto Di anni 4 precisamente dal 01 06 2010 al 31.05.2014 con pagamento annuale anticipato al 1 di ogni anno .

Detto contratto si rinnova in automatico per un altro anno cioè di altri 12 mesi alle medesime condizioni, se una delle parte darà disdetta alla contro parte con preavviso anche di solo 30 giorni prima della scadenza e detta disdetta si accetta anche con semplice lettera e senza l'invio della raccomandata.

[redacted] assume tutte le spese di registrazione contratto e di bolli sia per ora che eventualmente per rinnovi futuri

La parte conduttrice potrà affittare a chi ne riterrà più opportuno e comunque ne garantirà nel caso di disdetta che la parte a cui affitterà libererà l'immobile da persone e cose alla data di scadenza contratto o la parte proprietaria ha la facoltà di subentrare al contratto stipulato.

[redacted] si assume sin da subito tutte le spese che ne deriveranno per ordinaria e straordinaria manutenzione così pure le spese condominiali derivante dalle unità immobiliare , sia di proprietà che dalla parte conduttrice.

Non potranno essere richieste nessuna cifra di indennizzo alla parte proprietaria per eventuali lavori di sistemazioni locali in quanto attualmente presentano alcuni lavori di sistemazione

Trezzano Rosa 4/6/10

PARTE PROPRIETARIA

[redacted signature]

PARTE CONDUTTRICE

[redacted signature]



*Vers. Antero
periodo
Loc. anni 4
€ 1200*

*1021-9600
9600 3,72
99,72*



Contratto d'affitto stipulato precedentemente alla trascrizione del pignoramento immobiliare del 28/01/2020

Firmato Da: BENUSSI DOMENICO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 308694b9a1298e34ae2630c0cbdb2411



6.1 Giudizio di congruità del canone locativo

Si premette che nell'attuale normativa in merito alla locazione d'immobili di tipo residenziale è caratterizzata da un'autonomia contrattuale limitata, ossia le parti possono definire del tutto autonomamente l'entità del canone, ma con il vincolo però della durata minima.

Contratto d'affitto stipulato tra:

- Proprietà

- Parte conduttrice:

Contratto di locazione n. 003047 stipulato il 04/06/2010

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate DPMB UT di Vimercate in data 14/06/2010

Durata contratto dal **01/06/2010** al **31/05/2014** con rinnovo automatico di ulteriori 12 mesi alle medesime condizioni senza la disdetta di una delle parti entro 30 gg. dalla scadenza

Contratto d'affitto con possibilità di subaffitto a terzi

Canone annuo con pagamento anticipato al 1 di ogni anno pari ad **€. 1.200,00**

Nota: è presente per questo contratto insieme ad altri 18 di altri immobili una scrittura privata con sottoscrizione autentica del 23/03/2015 Notaio Villa Roberto Repertorio 93420/34698 trascritta il 02/04/2015 presso i pubblici registri immobiliari di Milano 2 - Registro Particolare 20173 Registro Generale 30104 - **che proroga tutti i contratti in essere tra al 31 dicembre 2030 alle condizioni già pattuite**

Nota di trascrizione dei contratti di locazione ultranovennale allegata alla presente

criterio di stima canone locativo

Analogico comparativo; Il criterio di stima adottato per la valutazione del canone di locazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie utile per il valore al metro quadro, tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Per il calcolo della superficie locativa su cui valutare il canone locativo si è tenuto conto della consistenza catastale dell'appartamento di complessivi di 36 mq.

Fonti d'informazione

La fonte esaminata per la determinazione del valore base di stima, è la seguente:

O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio. Comune di **Trezzano Rosa** da cui si è rilevato un valore di locazione per abitazioni di **tipo economico nello stato normale** al 2° semestre 2020 di **min. 3,2 €/m²- max. 4 €/m²**

Il suddetti valori di zona possono essere incrementati o diminuiti in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui lo stesso è inserito ,visto lo stato dell'immobile e del contesto in cui lo stesso è inserito si ritiene congruo applicare il valore medio del range valutativo

Totale complessivo canone di locazione 36 mq x 3,6 €/m² = €. 108,00 mensile

Canone di affitto stimato €. **108,00** mensili pari ad un canone locativo di €. **1.296,00** annuale

Canone di affitto attuale appartamento pari a €. **100,00** mensili - €. **1.200,00** annuali

Si ritiene quanto richiesto nel contratto di locazione congruo a quanto richiesto sul mercato degli affitti nella zona per un bene similare.

Nota: non sono stati recuperati, al momento attuale, nel comune di Trezzano Rosa offerte di affitto per appartamenti con simili dimensioni e caratteristiche simili all'appartamento in oggetto.

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, saranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.



4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

acquista l'immobile oggetto di esecuzione per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Alberto Benincori in data 23/12/2004, repertorio n. 12853/4918

TRASCRIZIONE A MILANO 2 in data 27/12/2004 - Registro Particolare n. 99422 Registro Generale n. 188747

Si allega il presente atto di compravendita e la relativa nota di trascrizione

4.2 Precedenti proprietari

Nel ventennio: - come da relazione notarile -

on sede in per di atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Battista Mattarella in data 20/10/1997, repertorio n. 30532. Trascritto a Milano 2 in data 23/10/1997 - Registro Particolare n. 54319 Registro Generale n. 78249

Si allega il certificato notarile

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione 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 cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **ISCRIZIONE del 27/12/2004** - Registro Particolare 44949 Registro Generale 188749. Pubblico Ufficiale: Notaio Alberto Bonicori- Repertorio 12855/4920 del 23/12/2004.

A favore di per il capitale di €. 80.000,00 - ipoteca €. 160.000,00 da restituire in 25 anni

Contro:

5.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **TRASCRIZIONE del 28/01/2020** - Registro Particolare 5750 Registro Generale 9668. Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 38674/2019 del 12/12/2019.

A favore di



Contro: [REDACTED]

5.2.3 Altre trascrizioni

LOCAZIONE ULTRANOVENTENNALE

- **TRASCRIZIONE del 02/04/2015** - Registro Particolare 20173 Registro Generale 30104. Pubblico Ufficiale: Notaio Villa Alberto Repertorio 93420/34698 del 23/03/2015.

A favore di [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

8.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria attuale in data **14/01/2021** sul bene non sono emerse nuove formalità post pignoramento del 28/01/2020.

Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile



6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese di gestione condominiale: **NO** l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: -

Spese medie annue lotto 001 circa: -

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: -

6.2 Certificazione di idoneità statica

Certificato di idoneità statica (CIS) – Non presente (*Certificato obbligatorio per il solo Comune di Milano*)
Nota: L'art. 11 del regolamento edilizio del Comune di Milano ha introdotto l'obbligo per tutti gli edifici che hanno 50 anni di vita, di effettuare dei controlli sia sulla idoneità statica delle parti strutturali dell'edificio, sia sulle parti secondarie e accessorie.

Il fabbricato non presenta, ad occhio nudo per quanto rilevato nel corso del sopralluogo, problematiche strutturali

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Particolari vincoli condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio: -

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**

Non è presente un montascale o altro sistema per poter accedere al piano dell'appartamento.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Trezzano Rosa è stata effettuata in data 24/06/2021 (*richiesta allegata alla presente*) e l'accesso agli atti amministrativi è avvenuto in data **20/07/2021**

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta dopo il **1967** come rilevato dagli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico comunale.

Il Fabbricato è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del comune dallo stesso ufficio tecnico comunale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato come da vigente PGT del Comune di **Trezzano Rosa** in:

ART. 3.3.1 - **AMBITO A – NUCLEI ANTICHI**

Gli ambiti A comprendono le parti di territorio interessate dall'agglomerato urbano di antica formazione di Trezzano Rosa con carattere storico e di pregio artistico e ambientale (nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante) determinati tenendo conto della cartografia di prima levata dell'Istituto Geografico militare (1888) e delle tavole del catasto Lombardo Veneto (1887).

In detti ambiti sono individuate zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 05.08.1978 n. 457

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- funzione principale: residenza
- funzioni complementari: attrezzature per il commercio al dettaglio: bar; uffici e studi pubblici e privati; teatri; cinematografi; locali di divertimento; sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali; agenzie bancarie; alberghi; servizi collettivi o sociali; artigianato di servizio non molesto; autorimesse pubbliche e private.

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona quali le attività insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. mentre le attività insalubri di seconda classe potranno essere consentite solo se sarà rimossa ogni causa di insalubrità.

Inoltre non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: commercio all'ingrosso; commercio al dettaglio in esercizi commerciali con Sla (superficie lorda agibile commerciale) superiore a 150 m²; centri commerciali; movimentazioni merci e magazzinaggio; uffici amministrativi e tecnici dell'industria; ricerca e sviluppo; attività del gioco d'azzardo; artigianato di produzione; artigianato di servizio con SIp superiore a 150 m²; manutenzione e riparazione di veicoli con SIp superiore a 150 m²; manutenzione e riparazione di motocicli con SIp superiore a 150 m².

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale

Il fabbricato, in cui la porzione immobiliare oggetto di esecuzione è inserita, è stato edificato in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

Titolo abilitativo:

Pratica edilizia fascicolo n. 14/95

Concessione edilizia n. 14/95 rilasciata il **12/04/95** all'Immobiliare Europa 93 Srl di Cassano d'Adda
Per la ristrutturazione immobile ad uso residenziale in via Dante n. 2 Fg. 3 Mapp. 134 Sub.23

Concessione edilizia n. 77/95 per variante alla C.E. n. 14/95 rilasciata il **14/12/95** per la realizzazione di cantina e allineamento porta ingresso (la cantina collegata internamente all'appartamento al piano terra)

Concessione edilizia n. 40/96 per variante alle C.E. n. 14/95 e n. 77/95 rilasciata il **30/05/96** per la modifica di tavolati interni

Richiesta di abitabilità del 14/01/97. **Rilascio di dichiarazione di abitabilità** dell'edificio da parte del Sindaco in data **15/01/1997**

Nota: in queste pratiche edilizie sono presenti i disegni tecnici dell'alloggio oggetto di esecuzione.

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione sono state modificate in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

- **Titoli giustificativi:** Non presenti
- **Titoli correttivi:** Non presenti
- **Pratiche edilizie in corso:** Non presenti

7.2 Conformità edilizia

Nel fascicolo amministrativo che riunisce le pratiche edilizie originali relative alla ristrutturazione del fabbricato è presente la planimetria originaria dell'alloggio oggetto di esecuzione. Da controllo sulle planimetrie allegate alla pratica edilizia abilitativa **non si sono riscontrate discrepanze** tra quanto concesso e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Vendita di unità immobiliare ubicata in edificio regolarmente autorizzato.

Si dichiara la **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

APPARTAMENTO STATO – REGOLARE –

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e copia delle pratiche edilizie recuperate.

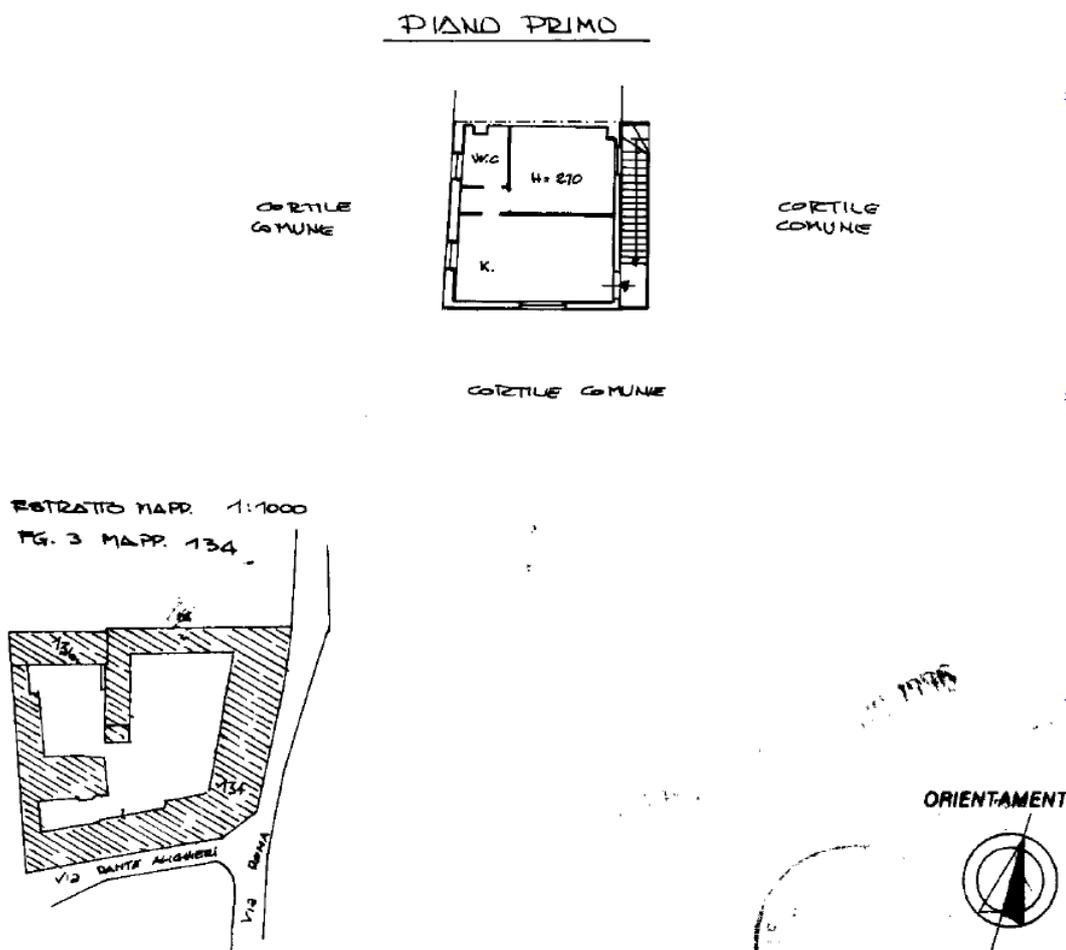
7.3 Conformità catastale

APPARTAMENTO con cantina: Foglio **17** Mappale **282** Sub. **10** Categoria **A/4** Classe **5** Consistenza **3 vani**
 Rendita **€. 271,14.**

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **non sono** stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

Di seguito la planimetria catastale originaria agli atti



Si dichiara la **conformità catastale** dell'immobile oggetto di esecuzione

8. CONSISTENZA

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

LOTTO 001: APPARTAMENTO al piano primo

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
 - **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
 - **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**
- la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini

(comunemente chiamate "superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini.

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

8.2 Dati metrici del bene

Dati metrici del bene :

Unità immobiliare: **Appartamento**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **34,00** mq

Superficie balconi: -

Superficie cantina: -

Aree esterne di pertinenza: -

Altezza interna media interna appartamento: maggiore di **270** cm

Altezza minima interna appartamento: **255** cm

9. STIMA

LOTTO 001 Immobile identificato al catasto Fabbricati

APPARTAMENTO: : Foglio **3** Mappale **134** Sub. **703** Categoria **A/3** Classe **2** Consistenza **3 vani** Rendita **€. 80,57**.
Categoria catastale A/3 - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO -

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 del bene.

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.

9.1 Criterio di stima

Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

9.2 Fonti d'informazione

- 1) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **2° Semestre 2020**
- 2) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

9.3 Valore applicato nella stima

1) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Provincia di Milano

Comune: Trezzano Rosa Codice zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore di mercato per **abitazioni di tipo economico stato conservativo normale** è di: **€ 900/m² – 1.100/m²**.
 Per un valore medio pari ad **€. 1.000,00/m²**.

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti correttivi:

- a) Vista la realizzazione delle parti di fabbricato in cui è posto l'appartamento da stimare e dell'impiantistica interna e finiture a partire dal '95 si valuta un aumento rispetto al valore medio di zona del + 10%.

Per un correttivo totale rispetto ai valori medi di zona pari al + 10%

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.100,00/m²

2) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

Si sono recuperate n.2 offerte di vendita per appartamenti di 2 locali nelle immediate vicinanze (entro un raggio di 100 m) nello stato di buono/abitabile con superficie commerciale tra i 45 e i 50 mq.

Tutti gli appartamenti presi in considerazione sono posti in fabbricati con caratteristi e finiture similari al bene oggetto di stima.

1) Offerta di vendita per appartamento in via Dante n.7 di 45 mq al piano terreno ad €. 59.000

2) Offerta di vendita per appartamento in via Roma 2 di 50 mq al piano primo ad €. 78.000

Schede offerte di vendita delle varie agenzie immobiliari sono allegate alla presente stima

Alle offerte di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare.

Nella presente stima si è applicato un coefficiente riduttivo sul solo sull'immobile di via Dante per il piano terreno pari al - 10%

Essendo questi valori delle "offerte di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare una scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 10%.

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.226,00/m²

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

LOTTO 001 APPARTAMENTO

**Valore finale applicato nella presente stima:
€ 1.160,00/m²**

9.4 Valutazione del lotto 001

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 001					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Appartamento	m ² 34,00	1,00	m ² 34,00	1.160,00	39.440,00
Balconi	m ² -	-		-	-
Cantina	m ² -	-	m ² -	-	-
Solaio	m ² -	-	m ² -	-	-
TOTALE				€.	39.440,00
Superficie totale rilevata	m² 34,00				
Tot. sup. commerciale			m² 34,00		
TOTALE LOTTO 001 (arrotondato)				€.	39.400,00

Appartamento piano primo

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE LOTTO 001	€ 39.400,00
--------------------------------	--------------------

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vincoli occulti come da disposizione del G.E.: € 1.970,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): € -
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative): € -
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: € -
- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise (non ricorre il caso - vendita intera quota dei beni) € -

Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 1.970,00

Valore lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE LOTTO 001 (a seguito adeguamenti e correzioni)	€ 37.430,00
--------------------------------------------------------------	--------------------

VALORE LOTTO 001 (arrotondato)	€ 37.400,00
---------------------------------------	--------------------

9.6 Prezzo base d'asta

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)
€ 37.400,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)
€ 30.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

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. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità canone di locazione

E' presente un contratto di locazione che appare in linea con le richieste del mercato attuale di zona

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà del bene

Criticità da segnalare

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **E' presente un contratto di locazione ultranovennale con scadenza al 31 dicembre 2030.**

Il sottoscritto arch. Domenico Benussi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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, 24/08/2021

L'Esperto nominato arch. Domenico Benussi



12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico appartamento - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale appartamento
3. Planimetria catastale attuale appartamento
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Nota di trascrizione atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore – ed eventuale documentazione
11. Richiesta visura copia atti Comune/copia pratiche edilizie
12. Estratto PGT di zona
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita
14. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti

