

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1041/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **XXXX**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in

Trezzano Rosa (MI)

20060 - via Giuseppe Verdi



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Trezzano Rosa (MI) via Giuseppe Verdi

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Foglio 2 Particella 196 Sub. xx (catasto fabbricati), Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 102 mq., Rendita 328,98 euro.

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risultava libero

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

XX

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: €88.383,68

da occupato: €67.983,68

**Corpo B**

Beni in Trezzano Rosa (MI) via Giuseppe Verdi

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: Foglio 2 Particella 196 Sub. xx (catasto fabbricati), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq., Rendita 43,38 euro.

**Stato occupativo**

Corpo B: al sopralluogo l'immobile risultava libero

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

XX

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: €9.346,36

da occupato: €7.246,36

**LOTTO 001****(Appartamento con sottotetto)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano Rosa (MI) via Giuseppe Verdi appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo e terzo composto da tre locali un bagno, un balcone e vano sottotetto soprastante abitazione e collegato internamente da scala.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

XX

Eventuali comproprietari: Nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Rosa come segue:**

XX

dati identificativi: fg.2 part. 196 sub. XX

dati classamento: Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 102 mq., Rendita 328,98 euro

Indirizzo: VIA Giuseppe Verdi piano: 2-3

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: Nord in senso orario: via Rossini, altra UI, scala condominiale, altra U.I., Cortile

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

Nessuna

**CORPO: B****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano Rosa (MI) via Giuseppe Verdi box al piano seminterrato.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

XX

Eventuali comproprietari: Nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Rosa come segue:**

dati identificativi: fg.2 part. 196 sub. XX

dati classamento: Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 14 mq., Rendita 43,38 euro

Indirizzo: VIA Giuseppe Verdi piano: interrato

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.4. Coerenze**

del box: Nord in senso orario: altra UI, corsello comune, altra UI, piano interrato.

**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 - Milano

Fascia/zona: Periferica/Trezzano Rosa sulla SP179

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: Diversi negozi di vicinato e supermercato.

Principali collegamenti pubblici: di superficie metro fermata Gessate (Linea Verde).

Collegamento alla rete autostrada A4: a circa 5 Km entrata Trezzo sull'Adda.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito negli anni 90<sup>^</sup> del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: finitura intonaco e vernice;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- scala interna: a rampe;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, Entrando ci si trova con di fronte la cucina, a destra il soggiorno che affaccia su ampio balcone, e con scala che conduce al sottotetto, in fondo vi sono due stanze da letto ed un bagno.

Salendo la scala ci si trova in soffitta composta da un ampio locale, un ripostiglio un bagno ed una stanza.

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza porta;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica nel bagno, in cucina, nel corridoio e nelle stanze.
- infissi esterni: in legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia posizionata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;

- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

### **Corpo B**

#### Box:

- pareti: Blocchetti CLS
- pavimenti: battuta di cemento lisciata
- porta d'accesso: basculante
- condizioni: vi è una sorta di piccolo magazzino in quota in legno

### **2.4. Breve descrizione della zona**

Il primo documento ufficiale in cui viene menzionata Trezzano Rosa risale al 1398, dove viene descritta come un piccolo insediamento rurale col nome di "Derzano", che con gli anni cambierà in "Trezzano". Mediante un decreto francese nel 1809 le verrà annesso il comune di Grezzago, per poi essere annessa a sua volta a Vaprio d'Adda nel 1811. Con il ritorno dell'Impero austriaco nel 1815 la situazione ritornerà quella precedente all'invasione francese.

In seguito all'unità d'Italia le fu aggiunto il lemma "Rosa" per distinguerla da Trezzano sul Naviglio. Infatti, dal 1862 in poi il nome del comune muterà ufficialmente in "Trezzano Rosa", sul motivo della scelta vi sono numerose ipotesi e versioni.

Durante tutta la sua storia Trezzano Rosa rimase un tipico paesino di campagna, culturalmente ed economicamente arretrato, la cui principale risorsa era un'agricoltura piuttosto rudimentale e l'allevamento di polli. I processi di ottimizzazione dell'agricoltura e di industrializzazione giunsero a Trezzano molto tardi rispetto alle altre campagne milanesi, sviluppandosi solo negli anni 1970. L'industria, che diede vita a un impressionante boom demografico tra gli anni 1985-2005, divenne presto la prima fonte economica trezzanese e fu piuttosto fiorente fino al critico quinquennio 2010-2015 che ha visto la chiusura di numerosi capannoni. Solo dopo il 2015 il settore secondario subirà una moderata ripresa, portando anche una notevole immigrazione.

Nella zona si trovano tutti i servizi quali banche, poste, negozi di vicinato e supermercati.

### **2.5. Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti

### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non forniti

## 3 STATO OCCUPATIVO

### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25/01/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al CUSTODE l'immobile non risultava occupato.

### **Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato.

## 4 PROVENIENZA

**4.1. Attuali proprietari**

XX

**4.2. Precedenti proprietari**

XX

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano. Notaio in Corleone alla data del 13/05/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni alla data del 29/03/2022 si evince:

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

**5.2. Nessuna**

- **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**

nessuna

Eventuali note:

*Nessuna*

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

- **Iscrizioni**

XX

- **Pignoramenti**

XX

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.4. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo STUDIO RCB con sede 1 -in Via Milano 105 20060 Pozzo D'Adda (Mi), Sede 2: Via Cascina Fidelina 2, 20061 Carugate (MI), Tel 347.6465575, Info@studiorcb.com, studio.rcb@pec.it, che non ha fornito le informazioni richieste.

Ho avuto le informazioni di seguito riportate da un condomino.

Sub. 32

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Appartamento 82,54 millesimi

Box 8,27 millesimi

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

#### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa l'amministrazione condominiale non ha risposto alle istanze scritte e telefoniche fatte dal sottoscritto C.T.U.

Spese ordinarie annue di gestione immobile

appartamento: €1.100/00 circa

Box: €110/00 circa

Spese condominiali non pagate negli anni anteriori alla data della perizia, viene riportato debito nei confronti del condominio senza saperne le annualità:

appartamento: €5.516/32

Box: €628/64

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_\_ gravanti sull'immobile per € informazione non pervenuta

Cause in corso: informazione non pervenuta

Eventuali problematiche strutturali:

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 insolte 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**

Nulla da segnalare

#### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

no

### **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione è iniziata nel 1992.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT approvato nell'agosto 2009

#### **L'immobile in oggetto si trova ricadente in Ambiti Prevalentemente residenziali**

ART. 1.7 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI - ASSERVIMENTO.

1. I parametri urbanistico-edilizi sono utilizzati nel presente testo di norme.
2. Le aree per i servizi pubblici, nelle dimensioni previste dal DM 02.04.1968, n. 1444, e dalla L.R. 12/2005, sono dimensionate facendo convenzionalmente corrispondere, per le zone residenziali, ad ogni abitante un V di 150 m<sup>3</sup> e una Slp di 50 m<sup>2</sup> comprensivi anche delle destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di vicinato, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).
2. Per lo sviluppo del piano attuativo si applicano gli indici di utilizzazione insediativi territoriale.
3. Per lo sviluppo dell'intervento diretto, si applicano gli indici di utilizzazione fondiaria.
4. Le superfici fondiariae e territoriali individuate dagli elaborati del PGT o dagli strumenti di attuazione dello stesso, le quali sono state utilizzate per la determinazione del volume o della superficie lorda edificabile, resteranno asservite, in caso di edificazione, quali aree di pertinenza dell'intervento e degli edifici realizzati, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, in modo da non poter essere considerate per

l'edificazione di altre costruzioni.

5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è asservita l'estensione del lotto che ha consentito la realizzazione e/o la regolarizzazione amministrativa dell'edificio esistente al momento della relativa autorizzazione.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Concessione Edilizia 38-1992
- Concessione Edilizia 60 – 1994
- Concessione Edilizia 31 – 1996
- Agibilità 03/12/1996

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla documentazione visionata presso i pubblici uffici.

Gli abusi consistono in differente distribuzione dallo stato concesso dei locali sottotetto, con la realizzazione di locale bagno.

sono sanabili mediante:

Demolizione del locale bagno con presentazione di pratica edilizia in sanatoria, il costo stimato di €. 2.000,00 e sanzione di €1.000,00 per un totale di € 3.000,00

### 7.3. Conformità catastale

Durante il sopralluogo l'appartamento non risultava conforme per la realizzazione del sopra menzionato bagno nel sottotetto, che risulterà regolare a seguito della sanatoria.

## 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 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.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>Appartamento</b>	mq.	69	100%	69,0
Balcone	mq.	11	50%	5,5,0
Soffitta	mq.	55	50%	27,5
		135		102,0
		mq. Lordi		mq. Commerciali
<b>Box</b>	mq.	14	100%	14,0
		14		14,0
		mq. Lordi		mq. Commerciali

## 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021 – zona B1 – Centrale/INTERO CENTRO URBANO Comune: TREZZANO ROSA, non sono presenti i valori per la fascia periferica, che dà quotazioni da €1.000,00 a €1.300,00

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Trezzano Rosa

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

### Residenziale:

Valore mercato prezzo min. 1000,00 prezzo max. 1300,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,5 prezzo max. 4,7(Euro/mq x mese)

### Box:

Valore mercato prezzo min. 750,00 prezzo max. 1000,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,4 prezzo max. 4,5(Euro/mq x mese)

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria Catastale	superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
<b>Abitazione Economica</b>	A/3	102	1.000,00 €	102.000,00 €

## 9.4. Valutazione LOTTO 002

Destinazione	Categoria Catastale	superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
<b>Box</b>	C/6	14	750,00 €	10.500,00 €

## 9.5. 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 DEL LOTTO**

• <b>Valore lotto 001</b>	<b>€102.000,00</b>
riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€5.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€3.000,00
Situazione debitoria nei confronti del condominio	€5.516,32
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero	€88.383,68
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	€67.983,68

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.

**VALORE DEL LOTTO 2**

• <b>Valore lotto 002</b>	<b>€10.500,00</b>
riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€525,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€00,00
Situazione debitoria nei confronti del condominio	€628,64
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero	€9.346,36
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	€7.246,36

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**

Immobile non locato

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Immobile interamente pignorato

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna

Il sottoscritto arch. Davide Alfredo Davì 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 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: 2/05/2022 l'Esperto Nominato arch. XXX

**ALLEGATI**

- 1) Visura per immobile \_ Foglio 2 - Particella 196 subalterno XX;
- 2) Visura per immobile \_ Foglio 2 - Particella 196 subalterno XX;
- 3) Elaborato Planimetrico \_ Foglio 2 - Particella 196;
- 4) Planimetria Catastale \_ Foglio 2 - Particella 196 subalterno XX;
- 5) Planimetria Catastale \_ Foglio 2 - Particella 196 subalterno XX;
- 6) Agenzia delle Entrate - contratti di locazione;
- 7) Ispezione Ipotecaria \_ Foglio 2 - Particella 196 subalterno XX;
- 8) Ispezione Ipotecaria \_ Foglio 2 - Particella 196 subalterno XX;
- 9) Rilievo;
- 10) immagini \_ Foglio 2 \_ Particella 196 subalterno XX;
- 11) Immagini \_ Foglio 2 \_ Particella 196 subalterno XX;
- 12) Concessione Edilizia 38-1992;
- 13) Concessione Edilizia 60 – 1994;
- 14) Concessione Edilizia 31 – 1996;
- 15) Concessione Edilizia 31 - 1996 planimetria APT;
- 16) Concessione Edilizia 31 - 1996 planimetria Box.