



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 792/23

Giudice delle Esecuzioni:.....

promossa da:

Debitore:

+

.....

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2024 ore 9.30

Custode: Avv.

RELAZIONE DI STIMA -

LOTTO UNICO: Abitazione in Trezzano Sul Naviglio
Via Leonardo da Vinci n.130 Piano rialzato



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Trezzano Sul Naviglio Via Leonardo da Vinci 130 piano rialzato identificato catastalmente al 1°.

Categoria: A/3 [Abitazione] Classe 6 imm. Edificato con progetto approvato in data 19.09.1961

Dati Catastali: foglio :::::::::::particella ::::::, subalterno ::::::::::: piano ::::::::::::::: ed S1, vani 3,5

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati ed i suoi familiari oltre un cane, sono presenti dei mobili.

Contratti di locazione in essere

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza di verifica e ad oggi alcuna risposta è pervenuta dall'ag. Entrate. Con riserva di immediato aggiornamento qualora si verificassero informazioni in merito.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 120.000,00**

Note

Riguardo tale immobile si dichiara, in base alla documentazione reperita, che non vi sono motivi ostativi per la vendita.

LOTTO 001

(Abitazione p. 1 + S1)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: Unico A

1.1. Descrizione del bene

1.2. In Comune di Trezzano Sul Naviglio in via Leonardo da Vinci n 130 (MI), locale ad uso abitativo posto al piano rialzato/1 di un fabbricato condominiale ad uso di civile abitazione, elevato a 10 piani fuori terra composto da: ingresso angolo cottura/pranzo, disimpegno, Bagno camera matrimoniale. **(all. n1 Documentazione Foto).**

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1/2 di proprietà di nato a il CF:

1/2 di proprietà di, nata a il CF:

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Sul Naviglio, come segue: (all. 5.)

Intestati:

1/2 di proprietà di per il diritto di proprietà: **fogl. part. sub. ... - mq 52 catastali**

1/2 di proprietà di per il diritto di proprietà: **fogl. part. sub. ... - mq 52 catastali**

classamento: categoria A/3 Classe 6 consistenza rendita catastale **262,10**

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci 10, Trezzano Sul Naviglio, Milano

Dati derivanti da: Nota di trascrizione del 18/10/2004 Registro particolare 78525 reg. Gen. 149040. Atto tra vivi - Compravendita

1.5. Coerenze

Dell'Abitazione: appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune da cui si accede, vano scala e cortile comune, cortile comune.

Della cantina: cortile comune, cantina di proprietà terzi, corridoio comune da cui si accede, cantina di proprietà di terzi.

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzano Sul Naviglio, (Milano)

Fascia/zona: periferica della città Trezzano

Destinazione: Abitazione

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: centro sportivo, scuola primaria, farmacia

Principali collegamenti pubblici: riscontrati

Metro più Vicina: Non presente

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 Km tangenziale

Caratteristiche descrittive esterne (all. 1 Documentazione fotografica)

Edificio al piano primo/rialzato, di un complesso residenziale di 10 piani fuori terra costruito in data antecedente al 1966, con progetto approvato in data 19.09-1961 e rilascio di abitabilità del 30-09-1963.

- struttura: in c.a.
- facciate: rivestimento in intonaco;
- accesso: diretto da marciapiede interno, con rampa;
- scala interna: scala con rampe con configurazione ad L;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: buono;

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. foto1 Documentazione fotografica)

Piano rialzato: ingresso ang. Cottura, sogg., zona notte, disimpegno, camera matrimoniale e bagno.

Piano cantinato: presente la cantina;

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola
- pareti: normalmente tinteggiate, ceramica in cucina, in ceramica nel bagno fino ad altezza di circa mt 2.20;
- pavimenti: piastrelle in ceramica e nel bagno;
- infissi interni: in alluminio bianco doppia camera, datati anno 90;
- infissi esterni; persiane
- porta d'accesso: semplice rivestita in legno, mono mandata;

- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,90,
- condizioni generali dell'appartamento discrete nel mantenimento generale.
- Necessita di opere di manutenzione e tinteggiatura.

Piano cantinato: presente

- porta d'accesso: presente

2.3. Breve descrizione della zona

L'area in cui ricade l'immobile è una zona periferica del Comune di Trezzano sul naviglio, a sud del Comune di Milano.

Il quartiere è caratterizzato da un'edilizia residenziale prevalenti con ampie aree destinate al verde pubblico e grandi centri commerciali, A circa 1,00 km si trova il centro.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica. No

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente, da verificare

2.6. Certificazioni di idoneità statica/ abitabilità:

Presente il certificato di abitabilità rilasciato in data 30-09-1963.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/10/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. **(all. 2 verbale di accesso).**

3.2. Esistenza contratti di locazione

A oggi non risulta pervenuta la risposta dall'agenzia delle Entrate; pertanto, con si riserva di eventuale immediata comunicazione.

(all. 8)

4 PROVENIENZA (all. 4 decr)

4.1. Attuali proprietari

2. 1/2 di proprietà di per il diritto di proprietà: **fogl. ::: part. sub. ...**

3. 1/2 di proprietà di per il diritto di proprietà: **fogl. : part. sub.**

4.2. Precedenti proprietari

1.

nata a (MI) dall'impianto al antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto. Impianto meccanografico del
18/04/1989

1.

nato a MILANO (MI) il dal al Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto
2) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/02/1977 Registrazione n. 4708 re-
gistrato in data 28/07/1977 - Voltura n. 15535.1/1977 in atti dal 12/07/1991

1.

(.....)

nata a il dal 03/07/1979 al 27/11/1981 Diritto di: Da verificare (deriva
dall'atto 3) Documento del 03/07/1979 Voltura in atti dal 12/07/1991 Repertorio n.: 26805
Rogante Sede MILANO (MI) Registrazione Sede MILANO (MI) Volume A2 n. 10294
del 17/07/1979 (n.169654.1/1983)

2.)

nato a dal 03/07/1979 al 27/11/1981 Diritto di: Da verificare (deriva
dall'atto 3)

1.)

nato a dal 27/11/1981 al 27/06/1991 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto
4) Documento del 27/11/1981 Voltura in atti dal 12/07/1991 Repertorio n.: 18806 Rogante
MATARESE Sede MILANO (MI) Registrazione Sede DESIO (MI) n. 5063 del 04/12/1981 (n.
160004.1/1982)

2.....)

nata a dal 27/11/1981 al 27/06/1991 Diritto di: Da verificare (deriva
dall'atto 4)

1.

nato a il 08/12/1966 dal 27/06/1991 al 08/05/2002, Diritto di: Proprietà
per 10/20 (deriva dall'atto 5) Atto del 27/06/1991 Pubblico ufficiale GRIMALDI NICOLA Sede
MILANO (MI) Repertorio n. 46011 – UR Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 registrato in
data 16/07/1991 - Voltura n. 275666.1/1992 in atti dal 18/05/1994

2.

nata a il 16/12/1965 dal 27/06/1991 al 08/05/2002 Diritto di: Proprieta'
per 10/20 (deriva dall'atto 5)

1.)

nata a dal 08/05/2002 al 12/10/2004 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (de-
riva dall'atto 6) Atto del 08/05/2002 Pubblico ufficiale AVV. VINCENZO IALENTI NOT Sede
TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) Repertorio n. 1215 – COMPRAVENDITA Trascrizione n.
34263.1/2002 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 14/05/2002

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 03)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** Non presenti
- **Misure Penali:** Non Presenti
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** Non presenti
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** Non presenti

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2004 - Registro Particolare 34458 Registro Generale 149041
Pubblico ufficiale SALVO FILIPPO Repertorio 20958/7991 del 12/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in TREZZANO SUL NAVIGLIO(MI) SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizioni**

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/09/2023 - Registro Particolare 84939 Registro Generale 121234
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 20959 del 01/08/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in TREZZANO SUL NAVIGLIO(MI)

Nota disponibile in formato elettronico

- **Altre trascrizioni**

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/09/2023 - Registro Particolare 84939 Registro Generale 121234
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 20959 del 01/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in TREZZANO SUL NAVIGLIO(MI)

7. Nota disponibile in formato elettronico

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal sig. Ubezio con la seguente mailche, ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento centralizzato

Non vi sono spese straordinarie deliberate,

E' presente la portineria

E' presente l'antenna centralizzata

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 4.130,83

Importo spese annue: circa € 2.137,62

Tot. Spese insolte al 19/12/2023 € 19.525,52

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Da una visione ad occhio nudo non risulta necessario alcun intervento strutturale.

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: Non Presenti

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1966.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico:

7.1. Pratiche edilizie - Ufficio del Comune Trezzano sul Naviglio - (all. 07):

- E' stata presentata istanza di accesso atti presso il Comune di Trezzano Sul Navigli, ma ad oggi alcuna risposta è pervenuta.
- E' stato recuperata l'autorizzazione di abitabilità del 19-08-1963 rilasciata in data 30-09-1963
- **Conformità edilizia:**

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, l'abitazione risulta conforme a riguardo della sagoma e dei confini e degli interni.

Conformità catastale

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, l'abitazione risulta conforme.

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.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq.	60,0	100%	60,0
cantina	mq.	6,0	20%	1,2
soffitta	mq.	0,0	50%	0,0
		66,0		61,2
		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 al momento dell'aggiudicazione.

9.2. Fonti d'informazione

Valore Immobiliare:

- Valore indicativo OMI di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona. Anno 2023 - 1 Semestre - Valore da 1550 – 1800 (Euro/mq).

Fonte: borsinoimmobiliare.it. In riferimento alla tendenza di crescita dei prezzi di alcune centrali o semicentro.

Min € 2.050 Max € 2.283,33

Il valore assunto considerando la tipologia di edilizia, è pari a €/mq € **1.920,5**

Valutazione LOTTO 001

abitazione	A/3	61,0	€ 1.920,50	€ 117.150,50
				€ 117.150,50

Valutazione LOTTO 001

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.

Nessuna riduzione invece viene applicata per eventuale locazione poiché lo stesso non risulta locato Inoltre, (nota in allegato). **€ 117.150,50**

• **VALORE LOTTO 001** € 117.150,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 5.857,50**

• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, o di demolizione e rimozione dei tramezzi con ripristino dei luighi - indicative: € 0,00

• spese insolute ultimi due anni di condominio € 4.130,83

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 107.161,67

riduzione del 25% per presenza di contratto di locazione precedente € **0,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 110.000,00

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 VERIFICA CONFORMITA' AFFITTO

Non necessario perché l'immobile risulta libero

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non necessario perché si vende l'intera quota

NOTE DA SEGNALARE

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

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: 10/02/2024

l'Esperto Nominato
ARCH. G. CATALANO

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Visura ipotecaria
- 4) Atto di vendita
- 5) Visura e plan catastale
- 6) Valori Ag. Entrate + Immobiliare
- 7) Risposta Amministratore
- 8) Onorario del Ctu + Spese