



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

1832/2019

GIUDICE: DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.ANGELO MARIA CHIODA

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO1:

APPARTAMENTO SITO IN TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA GIOTTO 2/C



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Corpo A

Beni siti in TREZZO SULL'ADDA (MI) Via Giotto 2/C

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 16, particella 157, subalterno 704

Stato occupativo

al sopralluogo risultava libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €51.000,00

da occupato: €

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 43

Sito in MILANO VIA PADOVA 40

Appartamento + cantina

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpo A: appartamento + cantina

1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto nell'edificio 1, scala C, appartamento int.18, sito al piano secondo di due locali, servizi e ripostiglio con annesso vano cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue: (all.1)

Dati identificativi: foglio 16, particella 157, subalterno 704

- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale mq.65, totale escluse aree scoperte mq.64 rendita €227,76;
- **Indirizzo e piano:** Trezzo sull'Adda- Via Giotto 2/c piano 2-S1
- **Intestati:**
- XXX
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2014 protocollo n. MI0771123 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 299059.1/2014)
- VARIAZIONE del 20/11/1998 in atti dal 20/11/1998 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE (n. 256252.1/1998)

1.4. Coerenze a corpo

Dell'appartamento: vano scale, altra proprietà; cortile comune su tre lati

Della cantina: vano scala; corridoio comune e altra proprietà, cortile comune su due lati

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzo sull'Adda

Fascia/zona: periferica a sud dell'Autostrada A4

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: parrocchia Santa Maria Assunta, Scuola dell'infanzia, parco comunale di Villa Gina, parco della Memoria, campo sportivo comunale, alcune attività commerciali al dettaglio

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea F10-T10



Fabbricato – facciata verso strada



Fabbricato: facciata verso cortile

2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Edificio in linea di 3 piani fuori terra e un piano interrato, facente parte di complesso immobiliare con giardino interno. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

2.3. Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

- Facciate verso strada: intonaco: normale
- Facciate interne: intonaco: normale
- accesso pedonale: portoncino in alluminio e vetri con apertura elettrificata: normale
- pavimentazione parti comuni: cementine: normale
- vano scale: pavimenti, pedate e alzate scale in marmo: normale
- condizioni generali dello stabile: discrete

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

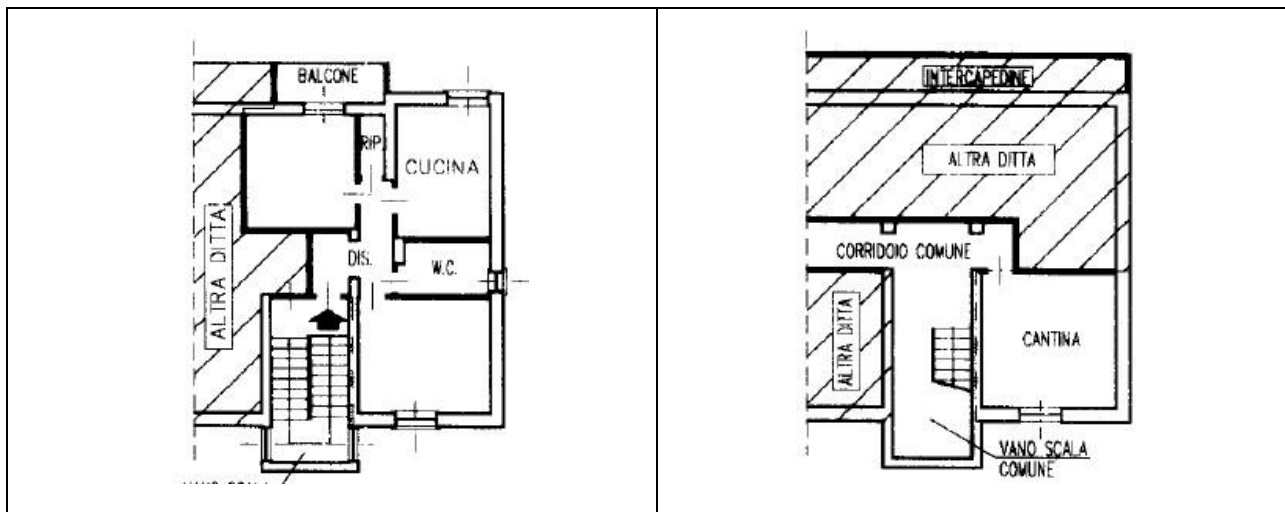
La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità degli impianti

2.5. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

Non La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

2.6. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Appartamento sito al piano 2 composto da ingresso, due locali, cucina, bagno, ripostiglio e balcone , con annesso vano cantina al piano interrato.



Planimetria appartamento

Planimetria cantina

NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario



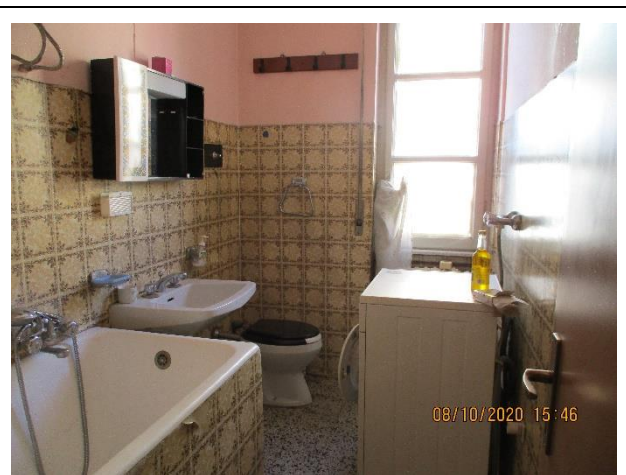
camera



soggiorno



cucina



bagno

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

Descrizione Dettagliata dell'unità immobiliare

componenti edilizie dell'appartamento:

stato di manutenzione

Serramenti esterni: legno	Pessimo
Sistemi di oscuramento: tapparelle e persiane	Pessimo
Serramenti interni-porte: a battente	Normale
Pavimenti: piastrelle in graniglia	Scarso
Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrelle	Scarso
Apparecchi sanitari: bagno 1: lavabo, bidet, wc, vasca	Scarso
Rivestimento angolo cottura: piastrelle	Scarso
Corpi radianti: termosifoni ghisa	Scarso
Finitura tavolati interni: imbiancatura	Scarso
Finitura plafoni: idropittura	Scarso

Impianti dell'appartamento*:

stato di manutenzione

Impianto riscaldamento centralizzato a gas con installazione di valvole e ripartitori di calore sui singoli caloriferi	Normale
Produzione acqua calda – scaldabagno elettrico	Normale

Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare

Scarso

*Al momento dell'accesso tutte le utenze risultavano interrotte.

2.7. Certificazioni energetiche

L'Amministratore di Condominio ha dichiarato che il fabbricato non è in possesso di certificazione energetica

2.8. Certificazioni di conformità degli impianti

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità degli impianti

2.9. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato 8/10/2020 con il Custode Giudiziario, l'appartamento risultava vuoto.

3.2 Esistenza contratti di locazione

La scrivente in data 12/10/2020 ha scritto all'Agenzia dell'Entrate per richiedere eventuali contratti di locazione con dante causa l'esecutato. Si allegano la comunicazione ricevuta da parte dell'Agenzia delle Entrate ecopia del contratto di locazione (all.7-8)

Contratto di Locazione N. 123 3T registrato il 11.01.2016 a Bergamo in forma cartacea- durata dal 07.01.2016 al 31.01.2020 – canone annuo €3.600. Alla scadenza del contratto lo stesso non risulta prorogato.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (**all. 3-4-5**) alla data del 02/09/2020 si evince:

4.1 Attuali proprietari

XXXX

proprietà per la quota di 1/1
(dal 01.01.2005 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** a firma Notaio Di Mauro Rosanna del 01.02.2005 XXX

4.2 Precedenti proprietari

XXX

proprietà per la quota di ½

XXX

proprietà per la quota di ½
(dal 26.11.1998 al 01.01.2005)

in forza di **atto di compravendita** a firma Notaio Nicola Di Mauro del 26.11.1998 XXX

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (**all. 3-4-5**) alla data del 02.09.2020 si evince:

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- nessuna**

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

- **Iscrizioni:**

Iscrizione di ipoteca volontaria stipulato Notaio Di Mauro Rossana in data 01.01.2005 XXX

- **Pignoramenti**

Pignoramento stipulato da Ufficiale Giudiziario di Milano il 29.11.XXX

- **Altre trascrizioni-nessuna**

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio MV Service Snc. La scrivente in data 12.10.2020 ha inviato richiesta di informazioni all'amministratore rag. Verdi Gian Luigi, che ha risposto con comunicazione (allegato 12) a cui si rimanda .

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa €1.200

Millesimi 42,91

Posizione debitoria esercizio in corso €690,36- per l'esercizio precedente €583,46

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 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

7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Trezzo sull'Adda in zona:

tessuto a media trasformabilità ad alta densità

vincoli paesaggistici, ambientali e culturali: bellezze d'insieme

7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

La scrivente in data 7.09.2020 ha inviato, tramite il Portale dedicato del Comune di Trezzo Sull'Adda richiesta di accesso agli atti edilizi8cod.istanza C_1411_10367)

In data 30.09.2020 la scrivente si è recata presso il Comune per visionare gli atti edilizi

Alla presente relazione si allegano le pratiche visionate: **all.9-Pratiche edilizie**

Il fabbricato è stato edificato prima del 1967 in forza di:

Nulla Osta di Costruzione 30/1952 del 23 luglio 1952 per costruzione di due corpi di fabbrica intestato a Istituto Autonomo per le case Popolari della Provincia di Milano.

Autorizzazione di abitabilità del 29.12.1953

7.3 Conformità edilizia e catastale

In fase di sopralluogo, effettuato in data 8.10.2020 con il Custode Giudiziario, si è potuto constatare che lo stato dei luoghi risulta conforme ai contenuti della scheda planimetrica catastale presentata al NCEU il 20.11.1998.

L'unità abitativa non risulta conforme a quanto dichiarato nelle tavole allegate alla Pratica edilizia 30/1952 in quanto è presente locale ripostiglio non autorizzato

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 2.500,00 a euro 3.500,00 pertanto si evidenzia il valore medio di:

€ 3.000,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavei.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Corpo A: Appartamento

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento	60,00	1,00	60,00
balcone	3,2	0,35	1,12
Cantina	16,00	0,25	4,00
totale			65,00

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 8/10/2020)

9.2 Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – ottobre 2020

località	tipologia	Mq.	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%
Via Giotto 2	bilocale piano rialzato	61,00	€59.000	€870,00
Via Giotto 2	Bilocale piano 1	65,00	€45.000	€900,00
Via Don Carlo Gnocchi	Trilocale piano 3	100,00	€94.000	€846,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi: "abitazioni civili in buono stato" da €/mq 846 e €/mq 900

PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato:

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2020 – Trezzo sull'Adda - Fascia/Zona: centrale/Intero Centro Urbano.

Considerando le caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di **abitazioni civili stato conservativo normale compresi tra €/m² 1.100 (min) e €/m² 1.500 (max)**

L'Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate segnala che nel primo trimestre del 2020 il mercato immobiliare ha registrato un crollo delle compravendite: -19,3% rispetto allo stesso periodo del 2019; calo dovuto al lockdown imposto dall'emergenza coronavirus, ma si stimano anche altri effetti: a Milano nel 2020 si venderanno molte meno case del 2019. I vari osservatori confermano una sostanziale stabilità per i prezzi delle nuove residenze mentre qualche calo è ipotizzabile sulle abitazioni usate (circa dallo 0,3 allo 0,5%) inoltre i tempi di vendita molto probabilmente risulteranno più lunghi che in passato.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

9.3 Valutazione LOTTO 43

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

Corpo A: appartamento + cantina

- + buone esposizione e luminosità
- + livello di piano

- stato manutentivo pessimo
- da eseguire la revisione degli impianti elettrico e idrico-sanitario
- necessita di completa ristrutturazione
- +/- parti comuni stato manutentivo normale

Tipologia dimensionale: piccolo

Destinazione: residenziale

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **900,00 €/mq**

LOTTO 1: appartamento + cantina

descrizione	Categ. Catast.	sup. comm.	Valore complessivo
Lotto 1	A/3	65,00	€58.500,00

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 DEL LOTTO	
VALORE DI MERCATO:	€58.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€2.925,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€3.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€1.274,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)	€51.000,00

Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)

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 dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente.

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.

Data sopralluogo: 8/10/2020

il tecnico incaricato

Data della valutazione: 20/10/2020

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: 12/11/2020

9 ALLEGATI

1. **visura storica catastale**
2. **planimetria catastale**
3. **nota trascrizione atto provenienza**
4. **nota iscrizione ipoteca**
5. **elenco sintetico formalità**
6. **atto provenienza**
7. **comunicazione agenzia delle entrate**
8. **contratto locazione registrato**
9. **pratiche edilizie**
10. **rilievo fotografico**
11. **fotografie cantina**
12. **Comunicazione Amministratore condominio**
13. **stima privacy**