

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1043/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Marianna Galio**

Custode: **avv. Donatella Alpegiani**

### RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)  
Via Eugenio Curiel, 20



## INDICE SINTETICO

### **Dati Catastali**

#### **Corpo A**

Beni in: Trezzano sul Naviglio (MI) via Eugenio Curiel n. 20

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 8, particella 8, subalterno 11

#### **Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

#### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno

#### **Comproprietari**

Nessuno

#### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 44.000,00

da occupato: € 35.200,00

SOMMARIO

INDICE SINTETICO .....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI .....	4
3. STATO OCCUPATIVO.....	5
4. PROVENIENZA .....	6
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	6
6. CONDOMINIO .....	7
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	8
8. CONSISTENZA .....	9
9. STIMA .....	9
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	11
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	11
12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	11
13. ALLEGATI.....	12

LOTTO 001  
(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) via Eugenio Curiel, 20 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre servizi e vano Wc pertinenziale posto al piano primo sul ballatoio.

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

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile di Omissis.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) come segue: (all.1)**

Intestati:

**Omissis** Proprietà 1/4

**Omissis** Proprietà 3/4

dati identificativi: **foglio 8 part. 8 sub. 11**

dati classamento: Categoria A4, Classe 2, consistenza vani 2, Superficie catastale totale 44,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 44,00 mq., rendita € 86,76.

Indirizzo: Via Eugenio Curiel 20.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 01/09/2011 Pratica n. MI1063979 in atti dal 01/09/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 496326.1/2011);
- Variazione toponomastica del 30/03/2005 Pratica n. MI0279764 in atti dal 30/03/2005 Variazione di toponomastica (n. 64115.1/2005);
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 18/04/1989.

**1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)**

Dell'appartamento: balcone-ringhiera, unità al mappale 8 sub. 23, via Curiel, scala comune;

Del wc: cortile comune, WC di pertinenza di altra unità, balcone-ringhiera e ancora cortile comune.

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

In data 24/04/2019 la sig.ra Omissis è deceduta, manca la denuncia di successione, quindi risulta ancora la quota di proprietà della sig.ra Omissis nella visura storica.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI)

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale e produttiva

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie autobus n. 327, stazione ferroviaria.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: Strada Provinciale Vigevanese e ingresso tangenziale.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso residenziale costruita negli anni 20. L'unità abitativa si trova in un contesto residenziale costituito da edifici di recente costruzione. Lo stato manutentivo sia delle parti esterne che di quelle interne comuni, è da considerarsi sufficiente. L'edificio di tre piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- scala interna: doppia rampa con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: da riordinare.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano primo, composta da soggiorno/cucina, camera, bagno, wc esterno sul ballatoio.

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

## CORPO A:

### Appartamento (all.3):

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella cucina;
- pavimenti: in ceramica nel soggiorno/cucina e nel bagno, moquette nella camera;
- infissi esterni: in alluminio con vetro camera; persiane in alluminio e inferriate;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;

- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con stufa a gas posizionata nella cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia autonoma posizionata nella cucina;
- servizio igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da riordinare si riscontrano macchie di muffa nella camera matrimoniale.

**Wc:**

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonaco.

**2.4. Breve descrizione della zona**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Trezzano sul Naviglio in posizione periferica, la zona ha caratteristiche residenziale e produttiva con presenza prevalentemente di costruzioni di più recente costruzione.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presente

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente

## 3 STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13/05/2022 e in data 11/06/2022 con il custode giudiziario avv. Donatella Alpegiani, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al debitore che lo occupa.

**3.2. Esistenza contratti di locazione (all.4)**

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

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/4 dal 23/11/2010

Omissis - proprietà per la quota di 3/4 dal 23/11/2010

In forza di atto di denuncia di successione in data 23/11/2010 rep. n. 2765/9990, trascritto a Milano 2 in data 07/02/2011 ai nn. 13719/8106.

A/c Omissis e Omissis

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà dei signori Omissis nata a Merlino (LO) il Omissis e Omissis nato a Pieve Emanuele (MI) il Omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Settimio Luli di Milano in data 28/01/1995 rep.41580, trascritto a Milano 2 il 08/02/1985 ai nn.7674/6130 da potere di Omissis nato a Corsico (MI) il Omissis.
- Con atto di denuncia di successione in data 23/11/2010 rep. n. 2765/9990, trascritto a Milano 2 in data 07/02/2011 ai nn. 13719/8106 a favore dei Sig.ri Omissis e Omissis il bene oggetto di procedura.

### Osservazioni

Non risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa di eredità del sig. Omissis inoltre manca la denuncia di successione dopo la morte avvenuta in data 24/04/2019 della sig.ra Omissis.

**(all.5)**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Paolo Emilio Pasolini Notaio in Monserrato (CA) alla data del 04/12/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 13/06/2022 e 12/09/2022 si evince **(all.6)**:

### 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**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 09/07/2020 rep. 10/12 trascritto il 14/09/2020 ai nn. 97776/61701 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Omissis nata a Milano il Omissis

Grava sui beni oggetto di procedura

**Pignoramento** del 23/09/2020 rep. 1799 trascritto il 04/12/2020 ai nn. 139895/89416 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Omissis nata a Milano il Omissis

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

**Certificato di Denunciata Successione:** derivante da atto per causa morte, contro Omissis, a favore di Omissis e Omissis, atto amministrativo in data 23/11/2010 al Rep n. 2765/9990, trascritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 07/02/2011 ai nn. 13719/8106.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Non risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa di eredità del sig. Omissis inoltre manca la denuncia di successione dopo la morte avvenuta in data 24/04/2019 della sig.ra Omissis.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Impresa con sede in Trezzano sul Naviglio che ha fornito le informazioni che seguono **(all.7)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 42,66

(abitazione)

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2021/2022: € 950,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.850,00 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: non risultano spese straordinarie deliberate.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non conosciute

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 e spese di riscaldamento 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**

Nessuno

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

Non accessibile.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) in Tessuto Residenziale Saturo, a Impianto Edilizio Unitario (TUC-r1) – Nuclei di Antica Formazione Urbana – Edifici di pregio esterni al Nucleo di antica formazione urbana, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

In data 08/09/2022 la sottoscritta eseguiva l'accesso agli atti di fabbrica dell'immobile di via Eugenio Curiel 20. Lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata ha comunicato alla sottoscritta: "La pratica originale di costruzione non risulta presente nell'archivio Comunale".

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8):

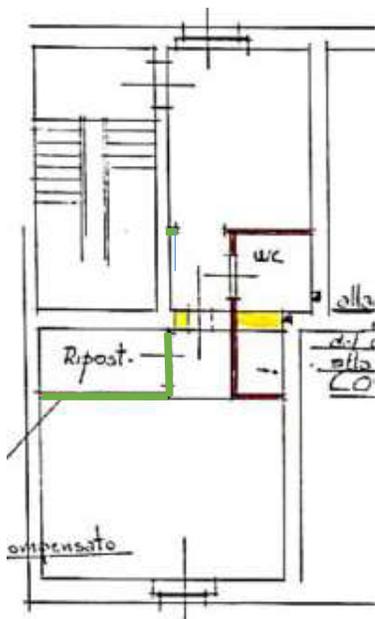
- Comunicazione ai sensi art. 9 D.L. 24/01/1996, n. 30 del 23/02/1996 protocollo generale n. 4833/96

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale in quanto la stessa non risulta aggiornata, l'immobile risulta conforme alla planimetria allegata alla Comunicazione ai sensi art. 9 D.L. 24/01/1996, n. 30 del 23/02/1996 protocollo generale n. 4833/96, ad eccezione del ripostiglio che non è stato costruito e dell'antibagno.

#### Legenda:

Porzione non costruita ———



Sono sanabili mediante:

Rifacimento del ripostiglio e inserimento di un tramezzo e relativa porta come da permesso di costruire.

Costi stimati: Le spese relative al ripostiglio (anche in cartongesso) e alla porta, si preventivano indicativamente in € 2.000,00 più Iva circa.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 15/01/1985.

Le difformità consistono in:

1. Non è stata aggiornata la planimetria catastale dopo la Comunicazione ai sensi art. 9 D.L. 24/01/1996, n. 30 del 23/02/1996 protocollo generale n. 4833/96.

Sono regolarizzabili mediante:

Aggiornamento scheda catastale

Costi stimati:

€ 700,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

## 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	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Appartamento	Mq.	42,94	100%	42,94
WC esterno	Mq.	2,65	30%	0,79
Totale		45,59		43,73

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

## 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 D1 – Periferia Trezzano sul Naviglio

Quotazioni:

Appartamenti da € 900,00 a € 1.150,00

TeMA MILANO

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Trezzano sul Naviglio

Zona: periferia

Valore di compravendita prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.150,00 (Euro/mq)

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: settembre 2022

Comune: Trezzano sul Naviglio

Fascia/Zona: Periferia

Valore mercato prezzo min. 1.230,00 / prezzo max. 1.567,00 (Euro/mq)

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	43,7	€ 1.150,00	€ 50.289,50

**€ 50.289,50**

**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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 50.289,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.514,48
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
• Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 1.850,00

<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 43.925,03
<b>arrotondato</b>	<b>€ 44.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 35.200,00

**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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Nunzia Cacciola 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: 19/09/2022

l'Esperto Nominato  
Nunzia Cacciola

## 13 ALLEGATI

- 1) Visura storica
- 2) Fotografie
- 3) Planimetria catastale
- 4) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 5) Atto di acquisto
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Informazioni contabili condominio
- 8) Pratica Edilizia