

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 255/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott. R. Angelini**

LOTTO UNICO: unità immobiliare **via Primo Maggio n. 6 -Trezzano Rosa (MI)**

PROCEDENTE: ██████████ - (Società di capitali)

ESECUTATI: ██████████

CUSTODE GIUDIZIALE: **dott. Bonifacio**

RELAZIONE PERITALE



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi **Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K

Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano **Telefono:** 02-39216114

Fax: 02-700550809 **Email:** ebianchiarch@gmail.com

Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali - Beni in via Primo Maggio, 6 – Trezzano Rosa

UNITÀ NEGOZIALI DA NOTA DI TRASCIZIONE PIGNORAMENTO

UNITÀ NEGOZIALE 1

Immobile 1: (corpo A)

Dati Catastali: **Fg 2 Part 703 sub 719**

Categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico] **piano T** CLASSE 7, VANI 2.5 - R.C.E € 148,48

Dati di superficie: Totale: **58,65 mq** Totale escluse aree scoperte **48,51 mq**

Stato occupativo

Unità Lotto 1 CORPO A: LIBERO (giuridicamente)

Contratti di locazione in essere: nessuno (ALL.6)

Comproprietari: no

VALUTAZIONE PERITALE BENI

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1

STIMA IMMOBILIARE : **€ 70.500,00 ****

da libero con applicate decurtazioni di rito: **€ 60.000,00 ****

da occupato: **€ 53.000,00 ****

(cifre arrotondate * per difetto ** per eccesso)

UNITA' NEGOZIALE n.1 - Immobile n.1

Appartamento A/3

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzano Rosa, via Primo Maggio, 6, all'interno del comprensorio del "Residence Ripamonti",

(da atto di provenienza): "appartamento al piano terreno, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, con annessa area cortilizia di pertinenza di proprietà esclusiva"

(da rilievo CTU): Appartamento posto al piano terra del residence Ripamonti, nell'angolo sud, composto da entrata su soggiorno e angolo cottura, camera e disimpegno, bagno su disimpegno. Ampio giardino (area di proprietà). Accesso dall'interno del comprensorio Ripamonti.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 in DIRITTO DI PROPRIETA' degli immobili di cui all'unità negoziale n. 1 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] / (Nota di Trascrizione pignoramento agli atti)

Eventuali comproprietari: **nessuno**

1.3. Identificati all'Ufficio Provinciale Milano come segue:

Immobile 01:

Dati Catastali: **Foglio 2 Particella 703 subalterno 719**

Categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico] **piano T** CLASSE 7, VANI 2.5, R.C.E € 170,64

Indirizzo: **via Primo Maggio, 6, Trezzano Rosa (MI)**

Dati superficie: **totale 55 mq escluse aree scoperte 48 mq** (da visura catastale)

Dati superficie rilievo CTU: Totale: **58,65 mq** Totale escluse aree scoperte **48,51 mq**

Dati derivanti da: Visura storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/04/2024 n.ri: **T302286/2024 (ALL. 2+4)**

Controllo proprietà: situazione aggiornata Agenzia Territorio 16/04/2024

1.4. Descrizione e coerenze

Appartamento: dall'atto di provenienza (21/06/2016) descrizione:

"appartamento al piano terreno, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, con annessa area cortilizia di pertinenza in proprietà esclusiva."

2.1 - I beni in oggetto confinano a corpo con: appartamento di proprietà di terzi, parti comuni, appartamento di proprietà di terzi, giardino di terzi, altra unità immobiliare, mappale 542 e giardino di proprietà di terzi. -----

coerenze:

Appartamento: descrizione CTU del 06/05/2024:

appartamento composto da entrata, angolo cottura a vista compreso nel soggiorno, disimpegno, camera e altro spazio prospiciente comunicanti, bagno aerato. Tutti e tre gli ambienti affacciano sul giardino di proprietà;

Coerenze CTU:

da nord in senso orario: scale corridoio comune, altra u.i., giardino di pertinenza, mappale 542, altra proprietà, altra proprietà

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**

Fascia/zona: zona nord del paese, limitrofa a campagna circostante.

Destinazione: zona destinazione prettamente residenziale con pochi capannoni

Tipologia prevalente: abitazioni civili ed economiche, tipologia medio/bassa a villette o villette a schiera,

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

Servizi offerti dalla zona: non distante supermarket

Principali collegamenti pubblici: bus Z310

Collegamento alla rete autostradale: A4 + Sp 179

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ALL. 5)

Edificio di 2 piani fuori terra (+ sottotetto), costruito dopo il 1998 (ALL. 10)

- **struttura:** in mattoni pieni e forati, solai misti cemento e cotto (*laterizio*) - *descrizione* muri perimetrali mattoni pieni e forati
- **facciate:** al momento dell'accesso/sopralluogo, le facciate erano realizzate intonaco rosa , in mediocri condizioni di manutenzione
- **copertura:** *orditura in travetti di cemento, tavelloni forati e pacchetto copertura in tegole(queste ultime dedotte da rilevazione Google maps)*
- **accesso:** tramite porta affacciante direttamente sul cortile interno
- **scala interna:** /
- **ascensore:** / piano terra
- **portineria:** no

condizioni generali dello stabile: mediocri

2.3 Caratteristiche descrittive interne (ALL. 5)

Appartamento:

- esposizione: **doppia (S) 3 finestre sull'esterno**, tutte affaccianti su giardino privato interno
- pareti: **normalmente tinteggiate beige chiaro e rosa, In bagno rivestimenti bicottura bianchi e grigi in ceramiche oltre h 2 mt;**
- pavimenti: **pavimento zone giorno ceramiche leggermente crespate, color tortora posate a 45° - esterni in giardino:ceramiche antigelive beige 20x20**
- infissi esterni: **in alluminio vetro doppio, tapparelle di protezione pvc verde**
- porta d'accesso: **legno con serratura blindata**
- porte interne: **bianche e beige a battente**
- imp. citofonico: **si**
- imp. elettrico: **sottotraccia**
- imp. idrico: **sottotraccia**
- imp. termico: **autonomo caldaietta Beretta, ciao green da revisionare e scarichi a muro**
- acqua calda sanitaria: **ACS caldaietta autonoma**
- servizi igienici: **un bagno con lavabo, wc, bidet e doccia**
- impianto di condizionamento: **no**
- altezza dei locali: **fino a m. 2,65/2.70 misurata**
- condizioni generali dell'appartamento: **discrete sebbene in stato di evidente, da qualche tempo**

2.4 Breve descrizione della zona

Zona a nord di Trezzano Rosa, non vicinissima a servizi commerciali e inserita in un contesto abitativo prettamente residenziale. Alle spalle verso nord, la campagna limitrofa.

Certificazioni energetiche (ALL. 7):

E' presente agli atti del catasto energetico Cened, un Attestato di Prestazione Energetica stilato il 20/04/2016 valido fino al 20/04/2026 nel quale si evince una **classe B** Classe energetica EPh Zona climatica "E" **33.84 kWh/mqa** (climatizzazione invernale) dell'edificio e un fabbisogno termico di **17,78 kWh/mqa** (climatizzazione estiva)

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite

2.5 Certificazioni di idoneità statica: non recepita presso UT di Trezzano Rosa

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo (06/05/2024), effettuato con il custode (*dott. Bonifacio*), ed in presenza del fabbro e assistente che nel corso dell'accesso hanno sostituito la serratura d'entrata e nel corso del quale è stato possibile accedere ai tutti vani dell'appartamento.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e avente, quali dante causa, [REDACTED] come verificato presso ufficio Territoriale di Milano 1 con interpellato e risposta del 16/04/24 - (*Oggetto: Procedura Civile RGE 255/2024 Trezzano Rosa, "in relazione alla sua istanza inviata a quest'Ufficio tramite la sotto descritta email/PEC e relativa al procedimento di esecuzione immobiliare RGE 255/2024, si comunica che dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome [REDACTED] Cognome e Nome [REDACTED] dal 2000 ad oggi, non risultano, in qualità di locatore e con i dati catastali indicati, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore".* Responsabile del procedimento: U.Barbieri 28/02/24)

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari: [REDACTED] 28/11/1977

A [REDACTED] l'intera piena proprietà dell'immobile Trezzano Rosa Foglio 2 Particella 703 Sub. 719 è pervenuta per atto di compravendita del **21/06/2016** Numero di repertorio 477/415 Notaio [REDACTED] Sede CINISELLO BALSAMO (MI) trascritto il 28/06/2016 nn. 74605/47127 da potere di [REDACTED] Sede TREZZANO ROSA (MI) Codice fiscale 02954300964 - **Titolarità: proprietà per 1/1**

4.2 Precedenti proprietari

- a **FAILE-MAN S.R.L.** l'intera proprietà dell'originario immobile Trezzano Rosa foglio 2 particella 703 Sub 705 (oggi 719) è pervenuta per Atto di compravendita del **14/3/2012** numero di repertorio 86255/28673 notaio Villa Alberto sede Milano, trascritto il 29/03 /2012 ai numeri 32703/22113 da parte di [REDACTED] sede Trezzano Rosa codice fiscale 08877760150
- A [REDACTED] l'intera proprietà dell'immobile Trezzano Rosa (*estremi indicati sopra*) - originario terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento - è pervenuta per atto di compravendita del **18/5/1999** numero di repertorio 37384 notaio [REDACTED] [REDACTED] sede Trezzo sull'Adda, trascritto il 14/07/1999 ai numeri 69891 /47917 da potere di [REDACTED] nato il 11.06.1979 a Vaprio d'Adda e **Emiliano** [REDACTED] nato il 21.09.1969 sempre a Vaprio d'Adda;

Nota del notaio - certificazione Notarile agli atti:

"Nel ventennio ho preso in esame gli immobili oggetto di ricerca sono liberi da appesi oneri vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie natura nonché da iscrizioni ipotecarie privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione delle seguenti formalità..."

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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:** nessuno/a
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuno rilevato durante l'accesso atti nel comune di Trezzano Rosa.

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

Iscrizioni:

- **Iscrizione** numero 74 608/13619 del 28.06.2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21.06.2016 numero di rep. 478/416 notaio Mannella Giuseppe Ottavio sede Cinisello Balsamo a favore di [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] 1, domicilio ipotecario eletto Roma via Alessandro specchi numero 16 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Capitale 100.000 € totale 150.000 € durata trent'anni

Trascrizioni:

- **Trascrizione** n.34128/24469 del 18.03.24 nascente da **verbale di pignoramento immobili del 14.03.2024** numero di repertorio 1996 emesso da UNEP corte d'appello di Milano sede Milano a favore di [REDACTED] sede Conegliano TV codice fiscale 05310700264 contro [REDACTED] (individuata come sopra)

Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

Amm.re pro tempore AMMINISTRATORE IRL Gestioni Immobiliari Fax: Email: segreteria@amministracioncondominialirizzi.it .

6.1 Spese di gestione condominiale

Dai consuntivi e bilanci ordinari ricevuti (esercizi ordinari 2022/23 + 2023/2024 + esercizio straordinario "porte tagliafuoco") si è dedotta la seguente cifra sospesa;

€ 6831,47 (ALL. 8)

Eventuali **spese straordinarie** già deliberate e **cause in corso**:

- *in previsione tutte le opere future di adeguamento per conseguimento CPI, rifacimento vialetto ingresso, sistemazione parti murarie (è stato fatto un'intervento di messa in sicurezza). Amministratore di Supercondominio: non presente*
- *altre notizie relative al condominio (procedure in atto o penali): parti comuni nulla risulta*

Millesimi di pertinenza dell'esecutato: **31,17**

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene. Vedi descrizione bene 2.2

➔ **NB** 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio oggetto di stima **(28/08/2024)**.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile, dal cortile interno si accede all'abitazione. Per il giardino servono alcuni accorgimenti come rampe.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (ALL. 2):

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo settembre 1962 ed ovvero nel 1998

Licenze edilizie opere edilizie rilasciate:

- CONCESSIONE EDILIZIA E VARIANTE 49/98/01 del 24/07/1998 + 2/02/1999
- CONCESSIONE VARIANTE SANATORIA PARZIALE 49/98/01 del 25/10/2001
- PARERE FAVOREVOLE CONC. EDILIZIA del 20.02.2002
- DIA Prot. 9335 del 16/11/2022
- CONDONO L.326/03 Prot. 12683 del 10/12/2004
- PERMESSO DI COSTRUIRE PARZIALE 45/12 Prot. 2612/VI.3
- Successiva DIA IN VARIANTE 18/04/2013 Prot. 4205/VI.3
- Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità presentate 14/03/2013
- **PERMESSO DI COSTRUIRE 14/2016 Prot. Gen. 1962/2016/VI.3.1 del 1/03/2016**
- **Fine lavori e richiesta di certificato abitabilità/agibilità richiesti 20/04/2016**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzano Rosa in zone non vincolate paesaggisticamente ambito B/RE – residenziale di completamento, esistente e di completamento. Piano delle Regole PGT agosto 2009 **(ALL. 10)**

7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale depositata il 12/04/2016 a firma Geom. Sullo, estratta il 16/04/2024. **(ALL. 1+10)**

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 – *al lordo* - e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:
Totale appartamento e pertinenze mq **58,65**

9 STIMA

PS il giardino di pertinenza viene calcolato per i primi 25 mq al 15% e per i restanti al 5%.

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

DESTINAZIONE	Unità Mis.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
LOTTO 01				
appartamento	1	48,51	1	48,51
giardino di pertinenza (15%)	1	25	0,15	3,75
giardino di pertinenza (5%)	1	127,88	0,05	6,394
TOTALI				58,654

sensibili, in diminuzione o in aumento.

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

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni

Valore stimato per la residenza A/3 di tipo economico, considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi per gli spazi afferenti agli appartamenti
.4.650 €/mq

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 -- città settore est – Trezzano Rosa – centro urbano fascia unica, Zona B1 Microzona 0 – Abitazioni economiche **1.250/1.500 €/mq + 1.000/1.200 €/mq**

Locazioni: **3.51/3.90 €/mq/mese**

PIU' PREZZI – CAMERA DI COMMERCIO

Trezzano Rosa - 2/2023 - Prov. Settore EST – appartamenti vecchi **obsoleti da ristrutturare**

€/mq 750/1.150

BORSINO IMMOBILIARE

abitazioni 2° fascia/fascia media Trezzano Rosa – valore minimo **1.485€** valore medio **1724 €**

AGENZIE DI ZONA media €/mq 4.650 media

SIMULAZIONE Requot con parametri ad hoc – Trezzano Rosa, via I° Maggio, 6 – **€/mq 900/1.000 €/mq (ALL.12)**

9.3 Valutazione LOTTO 01

Occupato: **non ricorre il caso** (*non sono stati individuati contratti di locazione*)

9.4 Adeguamenti alla stima

Volendo effettuare una valutazione considerando esclusivamente i dati della zona e le valutazioni degli immobili circostanti si individuerrebbe una valutazione in linea con le vendite e i trend della zona. Si è scelto di ponderare la valutazione in base alle caratteristiche reali dell'edificio e porlo, in alcune valutazioni, nella categoria "da ristrutturare", incidendo direttamente sul prezzo scelto di base al mq.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
abitazioni economiche	A3	58,7	€ 1.200,00	€ 70.380,00
				€ 70.380,00

DESCRIZIONE VALORE	VALORE
IMMOBILE n.1	
VALORE	70380,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GARANZIA VIZI	3519,00
SPESE CONDOMINIO	6831,47
VALORE STIMATO BASE D'ASTA	60029,53
PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO	52825,99
** VALORI ARR. PER ECCESSO * VALORI ARR. PER DIFETTO	

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato.

Sono stati comunque riportati nell'**ALL.12** le valutazioni pubblicate.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile allo stato attuale. La disposizione planimetrica è difficilmente divisibile.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Mancano le certificazioni degli impianti.

Il complesso intero del "residence Ripamonti" soprattutto nella parte delle strutture comuni, andrebbe sottoposto ad un'operazione di ripristino e conservazione, almeno per ciò che riguarda le parti in cemento e le coperture che, in alcuni punti, si rivelano ammalorate e poco mantenute.

NB 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 accorpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità uniformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendo essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

12 ALLEGATI

1. CONFRONTO PLANIMETRIE + ESTRATTO DI MAPPA.pdf
2. VISURA STORICA.pdf
3. ISPEZIONE IPOTECARIA + PROPRIETÀ
4. ATTO DI PROVENIENZA 2016 + APE + PLANIMETRIA
5. ALLEGATO FOTOGRAFICO 255/24
6. AGENZIA ENTRATE - NON CONTRATTI ESSERE.pdf
7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
8. SPESE SOSPENSE CONDOMINIO
9. REGOLAMENTO CONDOMINIALE.pdf
10. DOCUMENTI COMUNALI NUOVI.pdf
11. APE_1521900003616.pdf
12. VALUTAZIONI PUBBLICATE.pdf
13. LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA.pdf

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi 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: 28/08/2024

Il ctu

arch. Emanuele Bianchi